



Maisterintutkielma maantieteessä

Ihmis- ja kaupunkimaantiede ja alueellinen suunnittelu

Airbnb:n mahdolliset vaikutukset Helsingin vuokra-asuntomarkkinoihin – Vuokra-aukkoteorian näkökulma

Jasmiina Myllys

2020

Ohjaajat: Sami Moisio, Tomas Hanell, Salla Jokela

Maantieteen maisteriohjelma

Matemaattis-luonnontieteellinen tiedekunta



Tiedekunta – Fakultet – Faculty Matemaattis-luonnontieteellinen tiedekunta		Osasto – Institution – Department Geotieteiden ja maantieteen osasto	
Tekijä – Författare – Author Jasmiina Myllys			
Tutkielman otsikko – Avhandlings titel – Title of thesis Airbnb:n mahdolliset vaikutukset Helsingin vuokra-asuntomarkkinoihin – Vuokra-aukkoteorian näkökulma			
Koulutusohjelma ja opintosuunta – Utbildningsprogram och studieinriktning – Programme and study track Maantieteen maisteriohjelma, Ihmis- ja kaupunkimaantiede ja alueellinen suunnittelu			
Tutkielman taso – Avhandlings nivå – Level of the thesis Maisterintutkielma, 30 opintopistettä		Aika – Datum – Date Marraskuu 2020	Sivumäärä – Sidoantal – Number of pages 83 + 1 liite
Tiivistelmä – Referat – Abstract <p>Lyhytaikaisen vuokrauksen palvelut ovat kasvattaneet suosiotaan viime vuosina, ja niiden yleistymisen on aiheuttanut ongelmia useissa kaupungeissa. Muiden vaikutusten ohella on havaittu, että lyhytaikainen vuokraustoiminta on nostanut pitkäaikaisvuokra-asumisen hintaa. Kun yhä useampi asunto on lyhytaikaisvuokrakäytössä, tarjolla on vähemmän pitkäaikaisvuokra-asuntoja. Tällöin jälkimmäisiin kohdistuva kysyntä kasvaa, mikä voi johtaa hintojen nousuun.</p> <p>Tässä tutkielmassa tarkastelen suurimman ja tunnetuimman lyhytaikaisen vuokrauksen palvelun, Airbnb:n, mahdollisia vaikutuksia Helsingin vuokra-asuntomarkkinoihin. Tarkastelen, kuinka paljon asuntoja Helsingissä on poistunut pitkäaikaisilta vuokramarkkinoilta ammattimaiseen Airbnb-käyttöön ja kuinka todennäköisesti tämä määrä tulee edelleen kasvamaan. Airbnb-vuokraamisen suosion voidaan olettaa kasvavan silloin, kun siitä saatavat potentiaaliset tulot ovat suuremmat kuin pitkäaikaisvuokrauksesta saatavat. Tätä erotusta nykyisten ja potentiaalisten vuokratulojen välillä kutsutaan Neil Smithin termien vuokra-aukoksi. Tarkastelen siis myös, onko lyhytaikainen vuokraaminen Helsingissä pitkäaikaista vuokraamista kannattavampaa. Lisäksi pohdin, miltä Helsingin kaupunki- ja matkailupolitiikka näyttävät näiden tutkimuskysymysten tulosten valossa, ja mitä asioita olisi hyvä tulevaisuudessa huomioida.</p> <p>Tutkimusaineistona käytetään AirDNA:n aineistoa Helsingin Airbnb-kohteista sekä KTI Kiinteistötieto Oy:n aineistoa Helsingin pitkäaikaisvuokrahinnoista. Tutkimus keskittyy vuoteen 2019. Aineistoa analysoidaan tilastollisin ja geospaatialisin menetelmin.</p> <p>Tutkimuksen tulosten perusteella Helsingissä oli vuonna 2019 huomattava määrä ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita (863). Niiden suhteellinen määrä alueittain kuitenkin vaihteli. Etenkin Helsingin ydinkeskustan ja Kallion alueilla ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita oli paljon. Koko Helsingin tasolla niiden määrä muodosti noin 0,5 % vuokra-asuntokannasta, mutta keskustan alueilla luvut olivat huomattavasti suurempia, Kampin osa-alueella jopa 3,9 prosenttia. Tulosten perusteella Airbnb-kohteiden määrän voidaan olettaa kasvavan tulevaisuudessa, sillä Airbnb-vuokratulot olivat jokaisella tutkitulla alueella keskimäärin suuremmat kuin pitkäaikaisvuokratulot. Suurimmalla osalla alueista vuokra-aukot olivat merkittäviä. Vuokra-aukon suuruus kuitenkin vaihteli asunnon sijainnin ja huoneiden määrän mukaan huomattavasti noin 50 eurosta aina 1350 euroon.</p> <p>Tutkielman tulosten perusteella voidaan tehdä joitakin poliittikkasuosituksia. Poliittisia linjauksia suunniteltaessa on tärkeä tiedostaa, että Helsingin Airbnb-toiminta on suureksi osaksi ammattimaista, ja että ammattimaisten majoittajien määrä luultavasti lisääntyy edelleen. Koska ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden määrä on koko kaupungin tasolla vielä melko pieni, myös vaikutukset ovat vielä luultavimmin pieniä. Tulevaisuudessa ongelmat voivat kuitenkin keskittyä etenkin ydinkeskustan ja Kallion alueelle, jossa kohteita on runsaasti. Vain ammattimainen Airbnb-toiminta on vuokramarkkinoiden kannalta haitallista, joten tulevien ongelmien ehkäisemiseksi ja kestävä matkailun tukemiseksi erilaisten rajoitusten asettaminen olisi perusteltua. Keinoja voisivat olla nykyisten säännösten tehokkaampi valvonta tai vuosikohtaisten vuokrausrajoitusten käyttöönotto joidenkin muiden eurooppalaisten kaupunkien tyyliin. Näin voitaisiin ehkäistä nykyisten säännösten vastaista Airbnb-toimintaa sekä tukea todellista jakamistaloutta.</p>			
Avainsanat – Nyckelord – Keywords Vuokra-aukko, Airbnb, Helsinki, vuokrahinnat, lyhytaikainen vuokraustoiminta			
Säilytyspaikka – Förvaringställe – Where deposited Helsingin yliopiston elektroninen opinnäytearkisto E-thesis/HELDA			
Muita tietoja – Övriga uppgifter – Additional information			



Tiedekunta – Fakultet – Faculty Faculty of Science		Osasto – Institution – Department Department of Geosciences and Geography	
Tekijä – Författare – Author Jasmiina Myllys			
Tutkielman otsikko – Avhandlingens titel – Title of thesis The potential impacts of Airbnb on the rental market of Helsinki – The rent gap theory perspective			
Koulutusohjelma ja opintosuunta – Utbildningsprogram och studieinriktning – Programme and study track Master's programme in geography, Human and urban geography and spatial planning			
Tutkielman taso – Avhandlingens nivå – Level of the thesis Master's thesis, 30 credits	Aika – Datum – Date November 2020	Sivumäärä – Sidoantal – Number of pages 83 + 1 appendix	
Tiivistelmä – Referat – Abstract <p>Short-term rental platforms have become widely popular in recent years, but their growth has left cities to face a variety of problems. Studies have shown, for example, that short-term rentals have led to an increase in long-term rental prices. When more and more apartments are used as short-term rentals, the supply of long-term rentals decreases. This causes more pressure on the long-term rental market and leads to increased prices.</p> <p>In this study I examine the possible impacts of Airbnb, the biggest and most popular short-term rental platform, on the rental market of Helsinki. First, I analyse how many apartments have been removed from the long-term rental market to the Airbnb market, and second, how likely it is that the number of Airbnb rentals rises in the future. Presumably, renting through Airbnb becomes more popular when the potential income from Airbnb rentals is larger than from long-term rentals. In Neil Smith's terms, this difference between actual and potential rental income constitutes a rent gap. Therefore, I also analyse whether renting short-term in Helsinki is more profitable than renting long-term. In addition, I discuss the current city and tourism policies of the city of Helsinki in the light of the results of the above research questions and give recommendations on issues to be taken into account in the future.</p> <p>This study uses AirDNA's data of Airbnb rentals in Helsinki and long-term rental price data from KTI Property Information Ltd, and it focuses on data from year 2019. Data analysis is conducted using statistical and geospatial methods.</p> <p>The results of this study show that in 2019 there were a significant number of professional Airbnb rentals in Helsinki, 863 in total. However, their number varied substantially between the districts of Helsinki. There was a large amount of professional Airbnb rentals especially in the city centre and Kallio area. On the scale of the whole of Helsinki, professional Airbnb rentals comprise approximately 0,5 % of all rental apartments whereas in some districts in the city centre the percentage was considerably higher, in the Kamppi district as much as 3,9 %. Based on the results, the number of Airbnb rentals will likely grow in the future because Airbnb rental income was, on average, greater than long-term rental income in each of the study areas. In most areas, the rent gap was substantial. However, the size of the rent gap varied significantly, between 50 and 1350 euros, based on the location and amount of rooms of the apartment.</p> <p>Some policy recommendations can be made based on the results of this study. When designing future policies, it is important to acknowledge that a sizeable part of the Airbnb rentals in Helsinki is professional and that the number of professional rentals will probably continue to increase. Since the number of professional rentals is still quite small on the city level, the impacts of short-term rentals in Helsinki are presumably not yet significant. Nevertheless, in the future problems can arise especially in the city centre and Kallio area, as these areas have a lot of professional Airbnb rentals. Since only professional Airbnb rentals are disadvantageous for the long-term rental market, assigning certain restrictions would be justifiable in order to prevent future problems and to promote sustainable tourism. Restricting Airbnb activity could be done by enforcing current regulations more rigorously or setting a yearly renting limit like many other European cities have done. This would help to inhibit activity that is against the current legislation and to support the real sharing economy.</p>			
Avainsanat – Nyckelord – Keywords Rent gap, Airbnb, Helsinki, rental prices, short-term rentals			
Säilytyspaikka – Förvaringställe – Where deposited University of Helsinki electronic theses library E-thesis/HELDA			
Muita tietoja – Övriga uppgifter – Additional information			

Sisällys

1. Johdanto	1
1.1. Tutkimuskysymykset	4
1.2. Termien selitykset	5
2. Vuokra-asumisen nykytilanne Helsingissä	6
3. Matkailijamäärät majoituksen kysynnän taustalla	9
4. Airbnb maailmalla ja Suomessa	11
4.1. Airbnb:n kasvu ja sen vaikutukset	11
4.2. Airbnb Suomessa ja Helsingissä	16
5. Vuokra-aukot teoriassa ja käytännössä	21
5.1. Vuokra-aukkoteorian perusteet	21
5.2. Vuokra-aukkoteoria lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokraustoiminnan kontekstissa	23
5.2.1. Vuokra-aukkojen avautuminen ja sulkeutuminen	27
5.2.2. Vuokra-aukot maantieteellisenä ilmiönä	29
5.2.3. Airbnb:n rooli vuokrahintojen nousussa: havaintoja ja epävarmuuksia	30
6. Aineisto	31
6.1. Airbnb-aineisto	31
6.2. Pitkäaikaisvuokrahinta-aineisto	33
7. Menetelmät	35
7.1. Tutkimuskysymyksen 1 menetelmät	36
7.2. Tutkimuskysymyksen 2 menetelmät	42
7.2.1. Vuokratulojen vertailu teoreettisesta näkökulmasta	42
7.2.2. Aineistojen käsitteleminen ja yhteensovittaminen	44
7.3. Tutkimuskysymyksen 3 menetelmät	51
8. Tulokset	52
8.1. Yleiskuva kaikista Airbnb-kohteista	52
8.2. Yleiskuva ammattimaisesti vuokrattuista Airbnb-kohteista	53
8.3. Ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden määrä suhteessa vuokra-asuntoihin	56
8.4. Airbnb- ja pitkäaikaisvuokratulojen vuokra-aukko alueittain	57
9. Johtopäätökset ja keskustelu	60
9.1. Johtopäätökset	60
9.1.1. Helsingin kaupunki- ja matkailupolitiikan analyysi tulosten pohjalta	66
9.1.2. Suositukset	67
9.2. COVID-19-pandemian vaikutukset	69
9.3. Tutkimuksen sovellettavuus ja rajoitteet	71
Kiitokset	74
Kirjallisuus	75
Liitteet	84

1. Johdanto

Viime vuosina yhä useampi matkailija on perinteisten majoitusliikkeiden sijaan löytänyt uuden tavan majoittua. Suosiotaan ovat kasvattaneet niin kutsutut lyhytaikaisen vuokraustoiminnan palvelut: sivustot, joiden kautta matkailija voi varata käyttöönsä muiden käyttäjien tarjoamia majoituskohteita. Tunnetuin ja suosituin tällaisista palveluista on Airbnb, jonka kautta matkailija voi vuokrata tarvitsemakseen ajaksi käyttöönsä sängyn, huoneen tai kokonaisen asunnon.

Palvelun alkuperäisenä tarkoituksena oli jakamistalouden periaattein mahdollistaa ylimääräisten tilojen, kuten tyhjillään olevien huoneiden, vuokraaminen matkailijoiden yöpymiskäyttöön. Nykyisin toiminnan sävy on kuitenkin muuttunut: monissa kaupungeissa Airbnb-kohteita vuokraavat suureksi osaksi ammattilaiset (esim. Crommelin, Troy, Martin, & Pettit, 2018; Gyódi, 2019). Vuokralle ei enää siis tarjota vain ylimääräisiä, muuten tyhjillään olevia tiloja, vaan myös kokonaisia asuntoja, jotka on omistettu ympärivuotiselle Airbnb-vuokraukselle.

Tällaisen toiminnan lisääntymisellä on ollut vaikutuksia myös kaupunkeihin, joissa Airbnb tai vastaavat yritykset toimivat. Yksi eniten huolta aiheuttaneista seikoista on ollut Airbnb:n mahdollinen vuokrahintoja nostava vaikutus. Airbnb:n suosio on viime vuosien aikana noussut nopeasti, ja samalla on noussut Airbnb-vuokrauskäytössä olevien asuntojen määrä. Kun yhä useampi asunto on vuokralla matkailijoille, on niitä vähemmän tarjolla paikallisille. Näin paikallisten ulottuvilla oleva vuokratonta pienenee ja jäljelle jääviin asuntoihin kohdistuva kysyntä kasvaa, minkä myötä asuntojen ja vuokrien hinnat voivat nousta (esim. Lee, 2016; Yrigoy, 2019). Tämä voi puolestaan edistää gentrifikaatiota eli syrjäyttää pienituloisimpia väestöryhmiä alueen asuntomarkkinoilta (Cócola Gant, 2016; Wachsmuth & Weisler, 2018).

Monet kaupungit maailmalla ovat halunneet rajoittaa Airbnb:n toimintaa siihen liitettyjen negatiivisten vaikutusten vuoksi. Airbnb:hen liittyvistä huolista kertoo esimerkiksi Amsterdamin, Berliinin ja kahdeksan muun eurooppalaisen kaupungin vuonna 2019 julkaisema yhteinen kannanotto (City of Amsterdam, 2019). Kannanotossa kaupungit ilmaisevat huolensa muun muassa juuri siitä, että lyhytaikaisten vuokrauspalveluiden toiminnan myötä asuntoja katoaa paikallisten ulottuvilta ja että asumisen hinta nousee.

Myös Helsingissä Airbnb-toiminta on vuosi vuodelta enemmän näkyvillä. Jokelan ja Minoian (2020) mukaan Airbnb-toiminta on viime vuosina Helsingissä selvästi lisääntynyt. Vuonna 2018 Helsingin kaupungin erikoistutkija Pekka Mustonen arvioi, että Airbnb muodostaisi noin viidesosan Helsingin majoitustarjonnasta (Mustonen, 2018). Jokelan ja Minoian (2020) mukaan Helsingissä on kansainvälisen kehityksen mukaisesti nähtävillä, että Airbnb-toiminta on osin ammattimaistunut. Ammattimaistuminen näkyy kirjoittajien mukaan esimerkiksi siten, että samat majoittajat omistavat useita Airbnb-sivustolle listattuja kohteita ja että kohteet ovat tarjolla pitkiä aikoja. Ammattimaistumisesta kertovat heidän mukaansa myös fyysiset merkit, kuten Airbnb-asuntojen oviin asennetut numerokoodilla toimivat lukot.

Vaikka nykyisin vain osa Airbnb:n toiminnasta on luokiteltavissa todelliseksi jakamistaloudeksi, liitetään alustaan edelleenkin virheellisesti paljon positiivisia, jakamistalouteen pohjaavia mielikuvia. Tämä on myös vaikuttanut siihen, että alustan toimintaan on suhtauduttu sallivammin (Mattila, 2018).

Helsingissä lyhytaikaista vuokraustoimintaa ei ole vielä päätetty erikseen rajoittaa, mutta siihen on joiltain osin reagoitu nykyisen lainsäädännön puitteissa. Kaupunki on julkaissut asunnoissa tapahtuvaa majoitustoimintaa koskevia säännöksiä kokoavan ohjeen (Helsingin kaupunki, 2020) sekä määrännyt suljettavaksi tietyssä taloyhtiössä toimineen ”salahotellin” asemakaavan vastaisena (Oksanen, 2019a). Laajemmin lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan ei kuitenkaan ole puututtu.

Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan mahdolliset negatiiviset vaikutukset kuitenkin tiedostetaan. Kaupungissa onkin pohdittu, voisiko lyhytaikainen vuokraustoiminta nostaa kaupungin vuokrahintoja (ks. esim. Koivuranta, 2018). Vuokra-asuntomarkkinoiden tilanne on Helsingissä jo valmiiksi haastava: kysyntä ylittää vuokra-asuntojen tarjonnan (Helsingin kaupungin kaupunginkanslia, 2016). Tämä näkyy myös vuokrahinnoissa, jotka ovat Helsingissä keskimääräisesti huomattavasti muuta maata kalliimpia (Tilastokeskus, 2020). Helsingin väestömäärä myös kasvaa tuhansilla uusilla asukkailla vuosittain (Vuori & Kaasila, 2018), millä on taipumus lisätä vuokra-asuntojen kysyntää entisestään.

Myös matkailumajoituksen kysyntä kasvaa. Helsinkiin saapuvien matkailijoiden määrä on viime vuosien aikana noussut tasaisesti (Visit Finland, 2020b), ja määrä tulee mitä todennäköisimmin tulevaisuudessa edelleen kasvamaan. Helsingin kaupungin

matkailustrategian (Helsingin kaupunginkanslia, 2018) tavoitteena onkin kasvattaa matkailijamääriä niin paljon kuin mahdollista ja tämän saavuttamiseksi pyrkiä kehittämään kaupunkia matkailun edellytyksiä parantaen.

Kysynnän lisääntyessä yhä useampi asunto saattaa siis tulevaisuudessa olla matkailu-majoituskäytössä, mikä lisää entisestään painetta Helsingin vuokra-asuntomarkkinoilla. Matkailun lisääntymisellä on kiistatta kaupungeille paljon positiivisia vaikutuksia (ks. esim. Helsingin kaupunginkanslia, 2018, s. 5), mutta lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta johtuva vuokrien nousu on esimerkki matkailun mahdollisista negatiivisista vaikutuksista.

Vuokrahintojen nousu voi lopulta johtaa laajempiin vaikutuksiin, jotka olisivat myös Helsingin kaupungin määrittelemien strategisten tavoitteiden vastaisia. Helsingin tavoitteina on ollut kohtuuhintaisen asumisen turvaaminen ja alueellisen eriytymisen estäminen (Helsingin kaupunki, 2018). Näiden tavoitteiden toteutumista vuokrahintojen nousu hankaloittaisi oleellisesti. Lisäksi Helsingin tavoitteena on ollut kestävyyden huomioon ottaminen kaikessa matkailunedistämisessä (Helsingin kaupunginkanslia, 2018). Matkailun kestävyyden edellytyksenä on, ettei paikallisiin asukkaisiin kohdistuisi liikaa negatiivisia vaikutuksia, joihin myös vuokra-asumisen hinnannousu lukeutuu. Onkin mahdollista, että asukkaiden kokemien haittojen minimoimiseksi lyhytaikaista vuokraustoimintaa tulisi jollain tavalla rajoittaa myös Helsingissä.

Airbnb:n vaikutusten suuruuteen vuokramarkkinoilla vaikuttaa kuitenkin huomattavasti se, kuinka moni asunto todellisuudessa päätyy Airbnb-käyttöön, eli kuinka suuresta ilmiöstä on kyse. Lisäksi merkittävää on, kuinka suuri osa toiminnasta on ammattimaista. Näihin seikkoihin vaikuttaa puolestaan olennaisesti se, kumpi on asunnon omistajalle kannattavampaa: asunnon vuokraaminen lyhytaikaisesti Airbnb:n kautta vai asunnon vuokraaminen pitkäaikaisesti.

Helsingissä oli vuosina 2019 ja 2020 käynnissä tai käynnistymässä useita hankkeita, joissa olemassa olevia rakennuksia, kuten toimistoja, muutettiin hotellikäyttöön (Maarttola, 2020). Tämä antaa vahvoja viitteitä siitä, että matkailukysynnän runsauden vuoksi muita rakennuksia on kannattavaa muuttaa hotelleiksi. Onko sama ilmiö havaittavissa myös vuokra-asuntojen kohdalla?

Lyhytaikaisen vuokraamisen suosion voidaan olettaa kasvavan, jos siitä odotettavissa olevat tulot ovat suurempia kuin pitkäaikaisesta vuokraamisesta saatavat. Tätä erotusta asunnosta saatavien potentiaalisten tulojen ja siitä saatavien nykyisten tulojen välillä kutsutaan vuokra-aukoksi (Smith, 1979). Jos siis vuokra-aukko on tarpeeksi suuri, vuokranantajille syntyy rakenteellinen kannustin suosia lyhytaikaista vuokraamista (Wachsmuth & Weisler, 2018). Airbnb-toiminnan tulevien vaikutusten arvioimiseksi onkin siis tarkasteltava, kuinka kannattavaa Airbnb-vuokraus on suhteessa pitkäaikaiseen vuokraamiseen.

1.1. Tutkimuskysymykset

Tässä tutkimuksessa tarkastelen, millaiset edellytykset lyhytaikaisella vuokraustoiminnalla on vaikuttaa vuokra-asuntomarkkinoihin Helsingissä. Lyhytaikaista vuokraustoimintaa edustaa tässä tutkielmassa Airbnb, sillä se on Suomessa alustoista käytetyin. Tutkielman tarkoituksena on myös pohtia, millaiset Airbnb:hen ja muuhun lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan liittyvät toimet voisivat tulevaisuudessa tukea Helsingin kaupungin aiemmin mainittuja kaupunki- ja matkailupoliittisia tavoitteita. Näiden tavoitteiden toteutumiseksi on tärkeää tietää, voiko Airbnb-toiminta vaikuttaa niiden edistymiseen negatiivisesti.

Tarkemmin sanottuna työn tarkoituksena on vastata kolmeen tutkimuskysymykseen.

- 1) Kuinka monta asuntoa on Helsingissä poistunut pitkäaikaisilta vuokramarkkinoilta Airbnb-käyttöön? Tämän selvittämiseksi tarkastelen, kuinka moni Airbnb-kohde Helsingissä täyttää ammattimaisen vuokraustoiminnan määritelmän. Lisäksi tarkastelen yleisesti, miltä ammattimaisen Airbnb-vuokraamisen ilmiö Helsingissä lukujen valossa näyttää.
- 2) Onko lyhytaikaisesti vuokrattavien ja pitkäaikaisesti vuokrattavien vapaarahoitteisten asuntojen välillä vuokra-aukkoa Helsingissä? Jos vuokra-aukko on olemassa, minkä kokoisten huoneistojen yhteydessä ja millä alueilla ilmiö esiintyy?
- 3) Millaisina Helsingin kaupungin nykyiset matkailu- ja kaupunkipoliittiset linjaukset näyttäytyvät tutkielmani tulosten valossa? Millaisia asioita kaupungin kannattaa tulevaisuudessa ottaa huomioon?

Tutkimuskysymyksiin vastataan analysoimalla kahta aineistoa. Ensimmäisenä aineistona käytetään AirDNA:n keräämää tilastotietoa Helsingin Airbnb-kohteista vuodelta 2019 ja toisena aineistona KTI Kiinteistötieto Oy:n tuottamaa tilastotietoa Helsingin vuokrahinnoista vuodelta 2019. Jälkimmäinen aineisto on saatu käyttöön Helsingin kaupungin kautta. Osa AirDNA:n aineiston analyysistä on toteutettu yhteistyössä Salla Jokelan ja Paola Minoian hankkeen *Platform tourism and urban justice* kanssa.

Helsingin Airbnb-toimintaa on selvitetty jonkin verran, mutta tieteellistä tutkimusta aiheesta on julkaistu vähän. Jokela ja Minoia (2020) ovat tutkineet Airbnb:n esiintymistä Helsingissä vuosina 2016–2018 ja Airbnb-toiminnan vaikutusta Helsinkiin yleisemmällä tasolla. He ovat pohtineet tutkimuksessaan Airbnb:n laajentumisen ja ammattimaistumisen moninaisia vaikutuksia Helsinkiin. Helsingin kaupunki on puolestaan osana muuta matkailuun liittyvää kyselyä (Kantar Oy, 2019) selvittänyt asukkaidensa mielipiteitä lyhytaikaisesta vuokrauksesta.

Airbnb:n tai muiden lyhytaikaisen vuokraamisen palveluiden vaikutuksia asumisen hintaan ei ole Helsingissä tieteellisesti tutkittu. Koko Suomenkin tasolla tiedossani on ainoastaan Kolehmainen (2019) pro gradu -tutkielma, jossa pohditaan Airbnb:n vaikutuksia Rovaniemen vuokra-asuntomarkkinoihin.

Maailmalla Airbnb:n vaikutuksia vuokriin on tarkasteltu useissa tutkimuksissa (esim. Ayoub, Breuillé, Grivault, & Le Gallo, 2019; Barron, Kung, & Proserpio, 2018; Horn & Merante, 2017). Kuitenkin vain harvoissa tutkimuksissa aihetta on lähestytty vuokra-aukkoteorian näkökulmasta. Kattavia tällaisia tutkimuksia ovat kuitenkin toteuttaneet Yrigoy (2019) sekä Wachsmuth ja Weisler (2018).

Tämä tutkielma lisää tietämystä vuokra-aukoista lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokraamisen yhteydessä antamalla uutta tietoa ilmiöstä Helsingissä.

1.2. Termien selitykset

Lyhytaikaisella vuokraustoiminnalla viitataan tässä työssä erilaisten alustojen kautta tapahtuvaan majoitustoimintaan, jossa yksittäisiä asuntoja annetaan vuokralle yleensä matkailijoille ja yleensä päiväkohtaisin hinnoin. Vuokrasuhde kestää useimmiten yhdestä muutamaan päivään. Määritelmä kattaa tässä tutkielmassa siis ainoastaan

alustojen, kuten Airbnb:n, kautta tapahtuvan lyhytaikaisen vuokraustoiminnan. Asunnon lyhytaikainen vuokraaminen on toki mahdollista myös muilla tavoilla, kuten hankkimalla vuokralaisia tuttujen suositusten avulla. Vuokralaisten hankkiminen muiden kuin erilaisten alustojen kautta edustaa kuitenkin oletettavasti vain hyvin pientä osaa vuokraustoiminnasta, joten se jätetään tämän tutkielman ulkopuolelle. Lyhytaikaisesti vuokrattavien kohteiden vuokranantajaa kutsutaan tässä työssä majoittajaksi.

Pitkäaikaisella vuokraustoiminnalla tai pitkäaikaisvuokraamisella puolestaan viitataan ”tavallisiin” vuokrasuhteisiin, jotka solmitaan vähintään useiksi kuukaussiksi ja joiden vuokra maksetaan yleensä kuukausittain. Tässä tutkimuksessa keskitytään ainoastaan vapaarahoitteisiin vuokrasuhteisiin, joten esimerkiksi kaupunkien ja säätiöiden tarjoamat säännellyt vuokra-asunnot jätetään tarkastelun ulkopuolelle.

Termi vuokranantaja kattaa tässä työssä sekä lyhyt- että pitkäaikaisia vuokrasuhteita tarjoavat tahot.

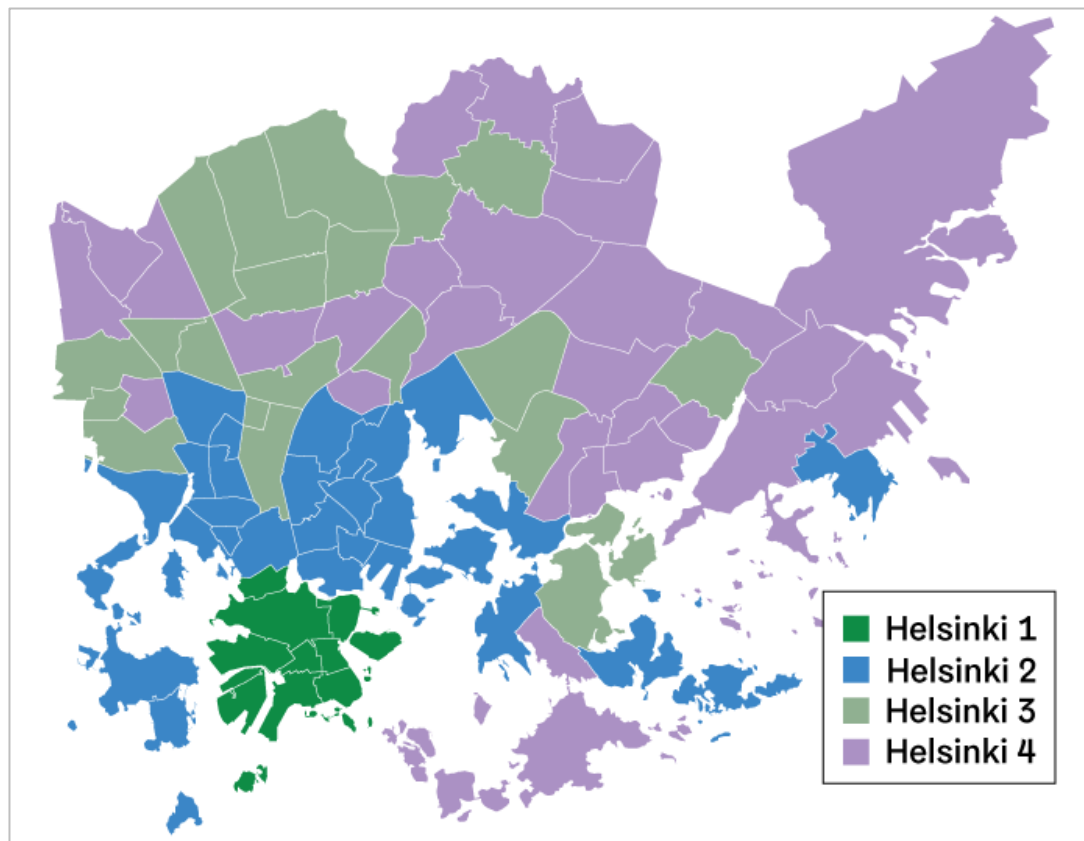
2. Vuokra-asumisen nykytilanne Helsingissä

Helsingin väestö on muutamaa poikkeusvuotta lukuun ottamatta kasvanut 1990-luvun alusta lähtien tuhansilla ihmisillä vuosittain (Vuori & Kaasila, 2018). Kasvun ennustetaan jatkuvan vahvana myös tulevaisuudessa. Vuoden 2019 alussa Helsingissä oli noin 648 000 asukasta (Helsingin kaupunginkanslia, 2019), ja ennusteen mukaan 700 000 asukkaan raja rikkoutuu vuonna 2025 (Vuori & Kaasila, 2018). Perusvaihtoehtoa edustavan ennusteen mukaan Helsingin väestö tulee kasvamaan noin 7500 asukkaalla vuodessa 2030-luvulle asti (Vuori & Kaasila, 2018). Kuten Helsingin kaupunkistrategiassa (Helsingin kaupunki, 2018) todetaan, väestönkasvu edellyttää kaupungilta resursseja, ja strategian mukaan tavoitteena onkin saada kaupunkiin 7000 uutta asuntoa vuodessa vuosina 2019–2021.

Riittävän asuntomäärän turvaaminen ei ole Helsingin asuntopolitiikan ainoa haaste. Erittäin tärkeänä asumiseen liittyvänä tavoitteena kaupunkistrategiassa mainitaan myös alueellisen eriytymisen hillitseminen. Tämän saavuttamiseksi tarkoitus on muun muassa ”panostaa kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon [...] ja selvittää aktiivisesti toimia asumisen hinnan nousun hillitsemiseksi” (s. 22). Alueellista

eriytymistä on kuitenkin Helsingissä jo tapahtunut, ja erot vaikuttavat edelleen ainakin paikoin syvenevän (Vilkama & Hirvonen, 2018).

Asumisen hinnan kontrollointi on perusteltua, sillä Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (Helsingin kaupungin kaupunginkanslia, 2016) mukaan Helsingin vuokramarkkinatilannetta voidaan jo pitää vaikeana: asuntojen kysyntä ylittää niiden tarjonnan. Kysyntä näkyy vuokrahinnoissa, sillä Helsingin vuokrataso on selvästi koko maan keskitasoa korkeampi. Keskimääräinen neliövuokra Helsingissä vuonna 2019 oli 17,59 euroa, kun taas koko maassa se oli noin 22 prosenttia pienempi eli 13,76 euroa (Tilastokeskus, 2020). Helsingin sisälläkin vuokrahinnoissa on kuitenkin selvää vaihtelua. Helsinki on vuokrahintojen tilastointia varten jaettu postinumeroalueittain neljään kalleusalueeseen (kuva 1), joista kalleimmalla keskimääräinen neliövuokra vuonna 2019 oli 21,56 euroa ja halvimmalla 14,84 euroa (Tilastokeskus, 2020).



Kuva 1. Helsingin kalleusalueet kalleimmasta (Helsinki 1) halvimpaan (Helsinki 4) (Helsingin kaupunki, 2019a).

Vuokra-asumisen hinta myös nousee jatkuvasti. Vuonna 2015 keskimääräinen neliöhinta vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa Helsingissä oli 17,73 euroa, ja vuoteen 2019 mennessä vastaava luku oli jo 20,57 euroa, eli 16 prosenttia vuoden 2015 tasoa korkeampi (Tilastokeskus, 2020). Esimerkiksi 60 neliön asunnossa tämä tarkoittaisi 170 euron vuokrankorotusta neljän vuoden ajanjakson aikana. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrahintaindeksi on vastaavana aikana noussut 6,1 prosenttia (Tilastokeskus, 2020).

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteuttamisohjelman (Helsingin kaupungin kaupunginkanslia, 2016) mukaan asumisen korkea hinta voi vaikuttaa jopa alueen työvoiman saatavuuteen ja kilpailukykyyn, ja kohtuuhintaisen asumisen turvaaminen on edellytys pieni- ja keskituloisten ihmisten asumismahdollisuuksista huolehtimiseen. Vuokra-asuntomarkkinoiden kohdalla tämä tarkoittaa ohjelman mukaan kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen sekä säänneltyjen vuokra-asuntojen tarjonnan lisäämistä.

Vuonna 2018 Helsingin asukkaista noin 46 prosenttia asui vuokra-asunnossa (Tilastokeskus, 2019a). Tämä tarkoittaa yhteensä noin 285 000 ihmistä. Heistä noin 44 prosenttia asui valtion tuella rakennetuissa Arava- tai korkotukivuokra-asunnossa ja 56 prosenttia muunlaisissa vuokra-asunnoissa. Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hinnat eivät ole vapaarahoitteisia, vaan nämä asunnot ovat esimerkiksi kaupungin omia vuokra-asuntoja tai opiskelija-asuntoja. Yhteensä vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asui siis vuonna 2018 noin neljäsosa helsinkiläisistä.

Vuokra-asumisen suosio Helsingissä vaikuttaa myös olevan nousussa. Suosion kasvun taustalla on monia tekijöitä, kuten työpaikkojen keskittyminen kasvukeskuksiin, demografiset muutokset ja ihmisten asumismielityksien muutokset (Alho ym., 2018). Tilastokeskuksen (2019a) mukaan vuokralla asuvien ihmisten määrä onkin Helsingissä noussut 19 prosentilla vuodesta 2005 vuoteen 2018. Suuri osa kasvusta varmasti selittyy muuttoliikkeen vaikutuksella: muuttajille rakennetaan jatkuvasti uusia vuokra-asuntoja.

Vaikka asuntojen ja vuokra-asumisen hinnannousu on Helsingissä ongelma, kaupungilla on kuitenkin keinoja puuttua tilanteeseen ja pyrkiä hallitsemaan sitä oman asuntotuotannon keinoin. Asumista ohjaavat Suomessa tiukemmat säännökset kuin useissa muissa maailman maissa, ja julkisella vallalla on suuri rooli alueiden

kehittämisessä. Ensinnäkin, Helsinkiä velvoittaa esimerkiksi sen lähikuntien ja valtion kanssa solmimansa MAL-sopimus, joka ohjaa maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnittelua sopimuskunnissa. Asumisen kannalta olennaisena sopimuksessa on muun muassa asetettu tavoitteet sille, kuinka paljon asuntoja kussakin kunnassa olisi tarpeen rakentaa, ja kuinka suuren osan niistä tulisi olla kohtuuhintaisia. Tulevaisuudessa kaupungin tavoitteena onkin, että uudesta asunnontuotannosta vain vähemmistö (45 %) olisi vapaarahoitteisia ja siten enemmistö hintakontrolloituja (Helsingin kaupungin kaupunginkanslia, 2016).

Vapaarahoitteisia vuokria myös säännellään jonkin verran, tosin vain vuokrasuhteen aikana. Vuokraa ei saa esimerkiksi ilman neuvotteluja korottaa kesken vuokrasopimuskauden, jollei asiasta ole sovittu vuokrasopimuksessa, ja sovitutkaan korotukset eivät saa olla perusteettoman suuria (Vuokralaiset ry, 2020). Vuokrasuhteen loppuessa vuokran saa kuitenkin vapaasti määritellä uudelleen.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kysyntä on kuitenkin edelleen voimakasta, sillä kokonaisuutena asuntojen kysyntä on Helsingissä suurta. Vaikka uusia, myös kohtuuhintaisia, asuntoja rakennetaankin vuosittain huomattavia määriä, eivät asumisen kustannukset mitä luultavimmin ainakaan tule laskemaan niin kauan, kun tarjonta on kysyntää heikompaa. Kohtuuhintaisia, valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja ei riitä kaikille halukkaille, vaan jonot niihin ovat pitkiä. Lisäksi kaikille alueille, esimerkiksi Helsingin keskustan lähetyville, ei enää ole juurikaan mahdollista rakentaa merkittävää määrää uusia asuin kohteita. Vapaarahoitteisten vuokratien kysyntä pysynee siis korkealla pelkän paikallisen kysynnän johdostakin. Jos lyhytaikainen vuokraustoiminta lisääntyy edelleen, lisääntyy sen myötä kuitenkin myös vuokra-asuntoihin kohdistuva ulkopuolinen kysyntä.

3. Matkailijamäärät majoituksen kysynnän taustalla

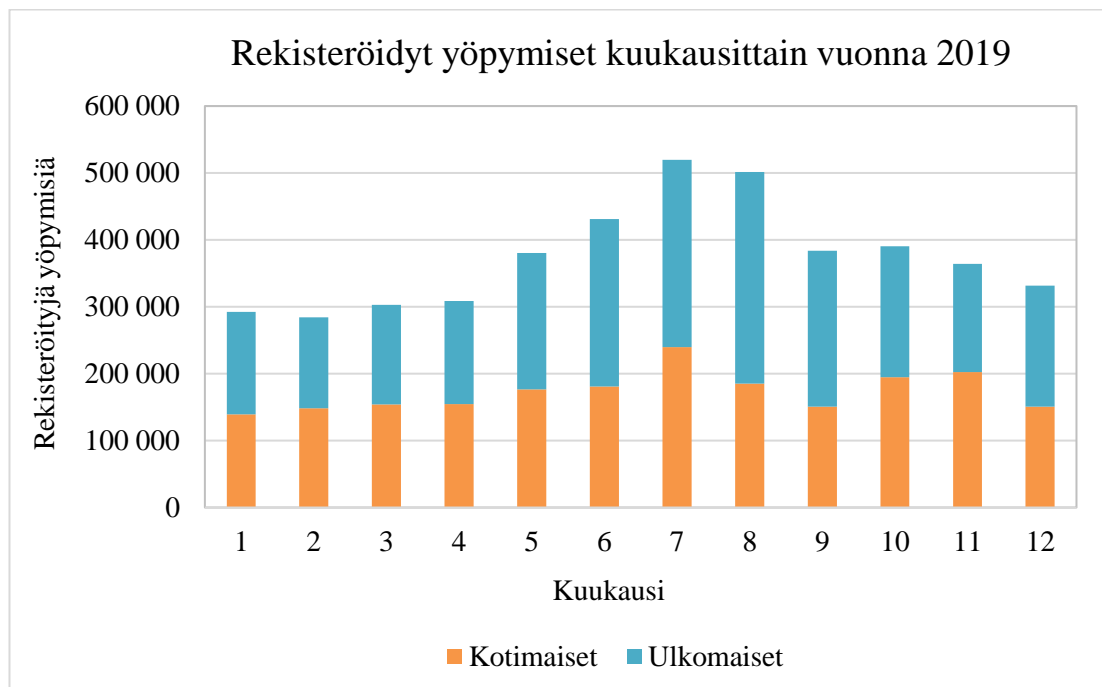
Jotta lyhytaikaisesta vuokraamisesta voisi saada korkeammat tulot kuin pitkäaikaisesta, on lyhytaikaiselle vuokraustoiminnalle oltava riittävästi kysyntää. Tämä puolestaan edellyttää tarpeeksi suuria matkailijamääriä.

Kuten maailmanlaajuiset matkailijamäärät yleensäkin, Helsingin matkailijamäärät ovat kasvaneet viimeisten vuosikymmenten aikana huomattavasti. Kun vuonna 1995

Helsinkiin saapui virallisen matkailutilaston mukaan noin 1,1 miljoonaa matkailijaa, vuonna 2019 matkailijoita saapui Helsinkiin jo noin 2,6 miljoonaa (Visit Finland, 2020b). Matkailijoiden määrä on siis 23 vuodessa kasvanut yli kaksinkertaiseksi.

Noin puolet Helsinkiin saapuvista matkailijoista oli vuonna 2019 kotimaanmatkailijoita, puolet ulkomaanmatkailijoita (Visit Finland, 2020b). Yleisimmät ulkomailta saapuneiden matkailijoiden lähtömaat olivat kyseisenä vuonna rekisteröidyssä yöpymisvuorokausissa mitattuna Venäjä, Saksa, Yhdysvallat, Iso-Britannia, Ruotsi ja Japani (Visit Finland, 2020b). Näistä maista saapuvat matkailijat muodostivat kuitenkin alle puolet kaikista ulkomaalaisista yöpymisistä, joten lähtömaiden jakauma ei ole vahvasti painottunut tiettyihin maihin.

Kuten useissa muissakin suomalaisissa matkailukohteissa, myös Helsingissä matkailijamäärät vaihtelevat jonkin verran kuukausittain (kuva 2). Eniten yöpymisiä rekisteröidään kesä-elokuussa, mutta moninkertaisia turismihuippuja ei Helsingissä havaita. Kuten vuoden 2019 luvuista voi nähdä, matkailijamäärien vaihtelu johtuu enemmänkin ulkomaisten matkailijoiden määrien vaihtelusta, kun taas kotimaanmatkailijoiden määrät ovat tasaisemmat ympäri vuoden.



Kuva 2. Kotimaan- ja ulkomaanmatkailijoiden rekisteröidyt yöpymiset Helsingissä kuukausittain vuonna 2019 (Visit Finland, 2020a).

Helsingin kaupunki on luonut matkailustrategian vuosille 2018–2021 (Helsingin kaupunginkanslia, 2018). Strategian mukaan kaupunki ei halua matkailijamäärien kasvun pysähtyvän nykyisiin lukemiin, vaan pyrkii edistämään matkailua jatkossakin. Strategiassa ilmaistaan selvästi, että Helsingin tavoitteena on tulevaisuudessa yhä voimakkaampi matkailun kasvu, ja yöpymisten määrän suhteessa asukaslukuun toivotaan kasvavan nopeammin kuin vertailuissa pohjoismaisissa kaupungeissa. Matkailijoiden määrä tulee siis mitä luultavimmin kasvamaan tulevina vuosina.

Helsingin matkailustrategisiin tavoitteisiin kuuluu myös kestävyys edistäminen. Kestävyys tärkeä tuodaan esiin Helsingin matkailustrategiassa (Helsingin kaupunginkanslia, 2018), ja työn alla on myös oma kestävä matkailun ohjelma (Helsingin kaupunki, 2019c). Lisäksi Helsinki on allekirjoittanut Lissabonin julistuksen kestävä matkailun puolesta (Helsingin kaupunki, 2019b),

Helsingin matkailun kasvutavoitteet voivat kuitenkin olla ristiriidassa kestävyys tavoitteiden kanssa. Maailman matkailujärjestö WTO määrittelee kestävä matkailun olevan ”matkailua, joka ottaa huomioon sen nykyiset ja tulevat taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristölliset vaikutukset ja vastaa vierailijoiden, matkailualan, ympäristön ja paikallisyhteisöjen tarpeisiin” (UNEP & WTO 2005). Matkailijamäärien kasvattamiseen tähtäävät tavoitteet voivat lopulta vaikuttaa paikallisyhteisöihin negatiivisesti, sillä matkailukysynnän kasvu lisää edellytyksiä vuokra-aukkojen synnylle ja sitä kautta asumisen hintojen nousulle. Jotta matkailu voisi olla kestävä, esimerkiksi Saarisen (2018) mukaan alan kasvua tulisikin myös tarvittaessa rajoittaa.

4. Airbnb maailmalla ja Suomessa

4.1. Airbnb:n kasvu ja sen vaikutukset

Airbnb perustettiin vuonna 2008, ja alustan alkuperäisenä tarkoituksena oli, että kuka tahansa voisi vuokrata kodistaan ylimääräisen huoneen tai sängyn matkailijoille. Näin myös matkailijat pääsisivät yöpymään halvemmallalla ja tutustumaan lähemmin paikalliseen kulttuuriin. Heti vuodesta 2009 alkaen Airbnb:n kautta on kuitenkin voinut vuokrata yksityisen huoneen tai jaetussa huoneessa sijaitsevan nukkumapaikan

lisäksi myös kokonaisia huoneistoja (Airbnb, 2020a). Sekä majoittajan saamista tuloista että yleensä myös matkailijan maksamasta hinnasta maksetaan Airbnb:lle palvelumaksu eli vaihtelevan suuruinen prosentuaalinen osuus hinnasta. Majoittaja voi myös asettaa asiakkaan maksettavaksi haluamansa suuruisen varauskohtaisen siivousmaksun sekä lisävierasmaksun, jos majoittujia on useita.

Airbnb-kohteiden tarjonta on laajentunut nopeasti viime vuosikymmenen aikana, ja kasvu jatkuu edelleen vauhdikkaana. Vuoden 2018 helmikuussa Airbnb kertoi sivustonsa kautta olevan varattavana 4,5 miljoonaa kohdetta 81 000 kaupungissa (Airbnb, 2018a), ja noin puolitoista vuotta myöhemmin syyskuussa 2019 vastaavat luvut olivat jo yli 7 miljoonaa kohdetta yli 100 000 kaupungissa (Airbnb, 2019c).

Koska Airbnb:n kasvu merkittäväksi ilmiöksi on tapahtunut vasta viimeisten vuosien aikana, myös aiheesta tehty tutkimus on pääosin peräisin viime vuosilta. Esimerkiksi Guttentagin (2019) kirjallisuuskatsaus perustui heinäkuuhun 2018 mennessä julkaistuihin Airbnb:tä käsitteleviin artikkeleihin. Hän havaitsi, että vain noin 12 prosenttia kaikista Airbnb:hen keskittyvistä artikkeleista oli julkaistu ennen vuotta 2017. Erittäin paljon tutkimusta on myös julkaistu Guttentagin vuoden 2018 kirjallisuuskatsauksen jälkeen. Airbnb-ilmiöstä on julkaistu paljon matkailualan lehdissä (ks. esim. *Annals of Tourism Research* -lehden teemanumero, Dolnicar, 2020), mutta aihetta on tutkittu myös esimerkiksi talous- ja kaupunkitutkimuksen näkökulmasta (Guttentag, 2019).

Airbnb:hen liittyvää tutkimusta on tehty sekä vieraiden, majoittajien että matkakohteiden näkökulmasta. Vieraiden näkökulmasta on tutkittu esimerkiksi sitä, miten Airbnb:n kaltaiset palvelut vaikuttavat matkailijoiden päätöksiin, kuten matkakohteen valintaan ja vierailun pituuteen (esim. Tussyadiah & Pesonen, 2016), ja majoittajien näkökulmasta esimerkiksi sitä, mitkä tekijät kannustavat ihmistä Airbnb-majoittajaksi ryhtymiseen (esim. Karlsson & Dolnicar, 2016). Matkakohteiden tasolla tutkimusta on tehty esimerkiksi Airbnb:n vaikutuksista perinteiselle hotellialalle (esim. Dogru, Mody, & Suess, 2019; Zervas, Proserpio, & Byers, 2017) sekä kaupungin asumisen hintatasoon (esim. Ayoubia ym., 2019; Lee, 2016).

Tutkimukset ovat tuoneet esiin kriittisiä näkökulmia lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan. Negatiivisia vaikutuksia voivat olla esimerkiksi perinteisen hotellialan tuottavuuden lasku (Zervas ym., 2017) sekä kohtuuhintaisen asumisen

saatavuuden heikentyminen (Lee, 2016). Asukkaille haitallisia vaikutuksia voivat olla esimerkiksi meteli ja taloyhtiön yhteisten tilojen epäsiisteys. Negatiivisena pidetyt ominaisuudet ovat saaneet erityisen paljon huomiota mediassa ja julkisessa keskustelussa (ks. esim. Mody, Suess, & Dogru, 2019 yhdysvaltalaisesta mediasta), mutta lyhytaikaisella vuokraustoiminnalla voidaan kuitenkin katsoa olevan myös paljon positiivisia vaikutuksia. Esimerkiksi Tussydiahin ja Pesosen (2016) mukaan asunnon vuokraaminen Airbnb:n tai sen kaltaisten palveluiden kautta on yleensä hotellissa yöpymistä halvempaa, minkä vuoksi matkailijat voivat käyttää yöpymiseen varattuja kuluja sen sijaan erilaisiin aktiviteetteihin. Kirjoittajat mainitsevat hyvänä puolena myös paikallisten ja matkailijoiden kohtaamiset, jotka voivat olla ainutlaatuisia, arvokkaita kokemuksia.

Myös Airbnb itse korostaa toimintansa positiivisia vaikutuksia. Yhtiön mukaan Airbnb-kohteet esimerkiksi sijoittuvat monissa kaupungeissa perinteisten turistialueiden ulkopuolelle, ja auttavat näin ruuhkautumisen hallinnassa hajauttamalla matkailijoita ympäri kaupunkia (Airbnb, 2018b). Lisäksi Airbnb korostaa toimintansa taloudellisia vaikutuksia: Airbnb:n toteuttamien, 14 kaupunkia kattavien tutkimusten mukaan Airbnb-vieraat muun muassa viipyvät matkakohteessa kauemmin ja kuluttavat enemmän rahaa, myös naapurustossa, jossa Airbnb-kohde sijaitsee (Airbnb, 2019b). Lisäksi asuntojen vuokrauksen todettiin auttavan majoittajia maksamaan esimerkiksi vuokratulujaan.

Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan negatiiviset vaikutukset on kuitenkin monissa kaupungeissa koettu niin voimakkaiksi, että kaupungit ovat jo rajoittaneet Airbnb:n toimintaa. Esimerkiksi Lontoon alueella asuntoaan saa pääsääntöisesti vuokrata lyhytaikaisesti vain 90 päivänä vuodessa (Airbnb, 2020b). Vielä tiukemmat rajoitukset ovat käytössä Amsterdamissa, jossa päätettiin vuoden 2019 alusta rajoittaa kokonaisten huoneistojen lyhytaikaista vuokraamista enintään 30 päivään vuodessa, kiristäen aiempaa 60 päivän rajoitusta entisestään (DutchNews, 2018).

Airbnb:n vaikutukset ovat olleet merkittäviä paljolti siksi, että yritys on kasvanut niin nopeasti. Kasvun nopeutta selittää yhdeltä osin yrityksen toimintamalli. Airbnb edustaa alustataloutta, jolle ei ole olemassa yhtä vakiintunutta määritelmää, mutta mielestäni paljastavasti sen olemuksen kiteyttää EK:n Mika Tuuliainen (2017): ”Alustatalous tarkoittaa käytännössä uutta talouden alaa, jossa jokin yritys tarjoaa

alustan, jonka päällä yksityishenkilöt tai yritykset voivat tehdä lisäarvoa tuottavaa toimintaa, myydä tuotteita tai palveluita.”

Useat erilaiset alustatalouden palvelut ovat viime vuosina kasvattaneet suosiotaan. Airbnb:n lisäksi tunnetuista, suosioon nousseista alustoista voidaan mainita esimerkkinä kyytipalvelu Uber. Alustat voidaan jakaa useisiin ominaisuuksiltaan eroaviin luokkiin, joista Airbnb edustaa välitysalustaa (Ailisto ym., 2016). Kirjoittajien mukaan välitysalustojen avulla ”organisoidaan uudelleen avoimia markkinoita ja varsinkin niiden alikäytettyjä, kolmansien osapuolien omistamia resursseja ja pääomaeriä”. Kirjoittajien mukaan välitysalusta tyypillisesti myös ”’omistaa’ asiakkuudet”, eli kaikki toiminta tapahtuu yrityksen, kuten Airbnb:n, nimen alla. Tällaiset alustat, joiden kautta ihmiset voivat helposti myydä omia hyödykkeitään, ovat tarjonneet uudenlaisia ansainnan malleja, ja ne ovatkin muuttaneet markkinoita verrattain nopeasti.

Alustojen nopeaa kasvua selittää verkostovaikutukseksi kutsuttu ilmiö: mitä enemmän käyttäjiä alustalla on, sitä arvokkaampi alustasta tulee (Srnicsek, 2017). Tästä syntyy Srnicekin mukaan kierre, joka johtaa helposti monopoliasemaan markkinoilla. Kun yhdellä alustalla alkaa olla muita enemmän käyttäjiä, ei muita alustoja ole enää yhtä hyödyllistä käyttää, ja markkinat siirtyvät yhä enemmän tälle yhdelle alustalle. Airbnb onkin viime vuosina vakiinnuttanut asemansa kaikkein tunnetuimpana ja käytetyimpänä lyhytaikaisen vuokraustoiminnan alustana.

Nopean suosion nousun myötä Airbnb voidaankin luokitella majoitusalaalla disruptiiviseksi innovaatioksi (Guttentag, 2015). Tällä Bowerin ja Christensenin (1995) kehittämällä termillä tarkoitetaan innovaatiota, joka synnyttää uudenlaisia markkinoita ja alkaa lopulta vallata alaa vanhoilta, valtavirtaa olevilta markkinoilta. Kuluttajien majoituksen varaamiseen liittyvät tottumukset voivat muuttua, kun he havaitsevat uudella innovaatiolla olevan sellaisia hyviä puolia, joita perinteisellä hotellialalla ei ole ollut. Kuten aiemmin mainittiin, Airbnb:llä on esimerkiksi jo tutkitusti ollut negatiivisia vaikutuksia perinteiseen hotellialaan (Dogru ym., 2019; Zervas ym., 2017).

Ihmisten halua varata majoitus Airbnb:n kaltaisten palveluiden kautta ovat voineet lisätä esimerkiksi alustan tarjoamien kohteiden hotelleita huokeampi hinta (esim. Tussyadiah & Pesonen, 2016) tai halu kokea matkakohde ”autenttisemmin”, enemmän

paikallisen näkökulmasta (esim. Paulauskaite, Powell, Coca-Stefaniak, & Morrison, 2017). Füllerin ja Michelin (2014) mukaan autenttisuuden hakemista havainnollistaa esimerkiksi se, että perinteisten turistialueiden sijaan matkailumajoitusta on nykyään paljon vanhoilla työläisalueilla, kuten Berliinin Kreuzbergissä.

Osaksi Airbnb:n kasvua selittää myös se, että yritys on nähty positiivisten jakamistalouden mielikuvien valossa, sillä monien muiden alustojen tapaan Airbnb mielletään usein osaksi jakamistalouden kenttää. Frenkenin ja Schorin (2017) mukaan jakamistalouden käsite on vaikea määritellä, mutta sen ytimessä on kuitenkin kuluttajalta kuluttajalle tapahtuva ylimääräisten resurssien tarjoaminen väliaikaiseen käyttöön. Kirjoittajien mukaan jakamistaloudeksi kutsutaan kuitenkin usein monia sellaisiakin palveluita, joita ei tosiasiaassa voida luokitella jakamistaloudeksi.

Myös Airbnb:n voidaan ajatella kuuluvan näihin palveluihin, joita ei voi enää täysin pitää jakamistaloutena. Airbnb:n ja muiden vastaavien sivustojen edustama lyhytaikainen vuokraustoiminta voidaan jakaa kolmeen eri tyyppiin (Aguilera, Artioli, & Colomb, 2019). Näitä ovat kirjoittajien mukaan 1) kokonaisen, ei vakituksessa asuinkäytössä olevan asunnon vuokraaminen, 2) kokonaisen asunnon vuokraaminen siksi ajaksi, kun asukas on muualla ja 3) asunnon osan, kuten huoneen vuokraaminen asukkaan ollessa paikalla. Vain kahden jälkimmäisen voidaan kuitenkin ajatella kuuluvan jakamistalouden piiriin (Aguilera ym., 2019).

Useiden tutkijoiden mukaan merkittävä osa Airbnb:n toiminnasta onkin itse asiassa ammattimaista asuntojen vuokrausta (esim. Crommelin ym., 2018; Gyódi, 2019). Esimerkiksi Gyódin (2019) mukaan vuonna 2017 tutkimuksen toteuttamishetkellä jakamistaloudeksi luokiteltava toiminta oli vähemmistössä kaikissa tutkimuskaupungeissa: Pariisissa, Berliinissä, Barcelonassa ja Varsovassa.

Mattilan (2018) mukaan alustatalouden palveluihin liitetyt jakamistalouden mielikuvat ovat johtaneet siihen, että palvelut ovat saaneet toimia löyhemmin säänneltyinä. Cocola Gant (2016) huomauttaakin, että jakamistalousretoriikka kätkee alleen sen, että lyhytaikainen vuokraustoiminta on tosiasiaassa uusi liiketoimintamahdollisuus sijoittajille, yrityksille ja vuokranantajille. Mattilan (2018) mukaan olisikin tärkeää erotella jakamis- ja alustatalous toisistaan.

Mattilan mukaan alustataloutta saatetaan säädellä löyhemmin myös siksi, että siihen yhdistetään usein teknologinen innovatiivisuus, ja sääntely voidaan nähdä tämän

innovatiivisuuden negatiivisena vastakohtana. Mattila kuitenkin huomauttaa, ettei pelkkä alustatalouden innovatiivinen luonne ei ole syy löysään sääntelyyn, sillä alustataloudessa on kuitenkin usein kyse vain ”vanhasta paketoituna uudella tavalla”. Tämä pitää paikkansa myös Airbnb:n kohdalla, sillä asunnoissa tapahtuvalla majoitustoiminnalla on pitkät perinteet.

Ongelma ei rajoitu vain valtioiden ja kaupunkien tasolle, vaan myös EU:ta on kritisoitu siitä, että se on suhtautunut sallivasti Airbnb:n toimintaan. Esimerkiksi tutkimukseen ja kampanjointiin keskittyvä *Corporate Europe Observatory* -ryhmä kritisoi raportissaan (Haar, 2018) sitä, ettei EU ole tukenut kaupunkien pyrkimyksiä säännöstellä Airbnb:n ja sen kaltaisten yritysten toimintaa, vaan on sen sijaan moittinut kaupunkia ”yhteistyötalouden” (*collaborative economy*) rajoittamisesta (ks. Euroopan parlamentti, 2017). Raportin mukaan Airbnb on myös pyrkinyt aktiivisesti vaikuttamaan itseään koskevaan lainsäädäntöön EU:ssa lobbaamalla. Näiden näkökulmien valossa Airbnb:n kohtaama sääntely ei siis ole välttämättä perustunut siihen, millaiseen toimintaan sivustoa todella käytetään.

Kaiken kaikkiaan on selvää, että Airbnb ja vastaavanlaiset yritykset ovat muuttaneet matkailumajoituksen markkinoita ja kysyntää. Se, millaiset vaikutukset Airbnb:llä missäkin kaupungissa on, riippuu kuitenkin paljolti yrityksen toimintaympäristöstä kyseisessä maassa ja kaupungissa.

4.2. Airbnb Suomessa ja Helsingissä

Helsingissä lyhytaikainen vuokraustoiminta on vielä pieni ilmiö verrattuna moniin muihin Euroopan pääkaupunkeihin. Esimerkiksi Kööpenhaminassa Airbnb-kohteita on huomattavasti Helsingiä enemmän. AirDNA-yrityksen MarketMinder-työkalun mukaan Helsingissä oli esimerkiksi helmikuun 2020 alussa noin 2800 aktiivista Airbnb-kohdetta (AirDNA, 2020c), kun taas Kööpenhaminassa noin 11 300 (AirDNA, 2020b). Luvut voivat olla epätarkkoja, eivätkä kuvaa koko vuoden tilannetta. Ne kuitenkin antavat viitteitä ilmiön kokoerosta näiden kahden pohjoismaisen pääkaupungin välillä. Barcelonassa, joka on usein esillä Airbnb:hen liittyvistä ongelmista puhuttaessa, kohteita oli puolestaan vielä lähes kaksinkertaisesti Kööpenhaminaan verrattuna eli noin 20 100 (AirDNA, 2020a).

Helsingin Airbnb-toimintaa ovat tutkineet tarkemmin Jokela ja Minoia (2020). Heidän mukaansa Airbnb-kohteet keskittyvät Helsingin keskustaani, etenkin Kallion, Punavuoren ja Kampin alueille. Kyseisen tutkimuksen mukaan Airbnb:n suosio majoituspaikkana Helsingissä on myös merkittävästi kasvanut vuosien 2016–2019 aikana, sillä varausten määrä on etenkin yllämanituilla alueilla noussut huomattavasti.

Kirjoittajien mukaan Airbnb-kohteet ovat keskittyneet Kallion, Punavuoren ja Kampin alueille ainakin siksi, että Kalliolla ja Punavuorella on maine trendikkäinä, luovina alueina. Kirjoittajat viittaavat Mustosen ja Lindblomin (2014) artikkeliin, jonka mukaan sekä Kallion että Punavuoren työväenluokkaisuuden historia sekä nykyiset kahvilat ja liikkeet tekevät paikoista kiinnostavia ja trendikkäinä pidettyjä. Jokela ja Minoia (2020) huomauttavat myös, että Kamppi ja Punavuori esitetään nykyisessä matkailumarkkinoinnissa kaupungin ”design-keskittymänä”, mikä lisää alueiden houkuttelevuutta. Useissa tutkimuksissa on myös käynyt ilmi, että yksinkertaisesti myös hyvät liikenneyhteydet sekä matkailupalveluiden ja nähtävyyksien läheisyys määrittävät Airbnb-kohteiden sijoittumista (Guttentag, 2019), ja tämä näkyy myös Jokelan ja Minoian havainnoissa Helsingistä. Lisäksi kaikilla mainituilla alueilla, mutta varsinkin Kallion alueella, hyvin suuri osuus asunnoista on pieniä asuntoja eli yksiöitä tai kaksioita (Helsingin kaupunginkanslia, 2019). Alueilla on siis paljon asuntoja, joiden voidaan ajatella kokonsa ja sijaintinsa vuoksi sopivan vuokralle laitettaviksi sijoitusasunnoiksi, myös Airbnb-vuokraukseen.

Airbnb-toiminnan yleistymisen myötä lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta on käyty Suomessa vilkasta julkista keskustelua. Esimerkiksi Helsingin Sanomissa on vuosina 2019–2020 kirjoitettu aiheesta useasti (esim. Oksanen, 2019b; Oksanen, 2020; Salomaa, 2019) ja tuotu esiin asukkaiden kriittisiä mielipiteitä toimintaa kohtaan. Myös jotkin organisaatiot ovat tuoneet julkiseen keskusteluun omia kantojaan. Esimerkiksi Kiinteistöliitto on asunto-osakeyhtiöiltä tulleiden yhteydenottojen lisääntyessä julkaissut lausunnon (Kiinteistöliitto, 2019), jossa muun muassa ehdotetaan lakimuutoksia, joiden avulla asunnon käyttäjien määrää voitaisiin rajoittaa. Lisäksi Vuokralaiset ry (2019) ilmaisee kannanotossaan huolen asuntojen riittämättömyydestä ja siitä, kuinka Airbnb:n myötä vuokra-asuntoja poistuu markkinoilta.

Tällainen keskustelu saattaa tosin suhteettomasti korostaa kriittisiä näkökulmia ja mielipiteitä, sillä suurin osa kaupunkilaisista ei luultavasti ole kokenut Airbnb:n mahdollisia negatiivisia vaikutuksia. Esimerkiksi Mody ym. (2019) havaitsivat, että vaikka Airbnb:hen liittyvä diskurssi Yhdysvaltain mediassa oli pääosin negatiivista, arvioivat yhdysvaltalaiset silti Airbnb:n positiivisten ominaisuuksien olevan negatiivisia ominaisuuksia suurempia. Myös Helsingin kaupunki on osana laajempaa kyselyä (Kantar Oy, 2019) selvittänyt asukkaisensa suhtautumista asuntojen vuokraamiseen matkailijoille, ja noin puolet vastaajista oli sitä mieltä, että asuntojen vuokraaminen matkailijoille ei yleensä ottaen häiritse heitä. Kuitenkin 37 prosenttia vastaajista pelkää, että liiallisella asuntojen vuokrauksella voi olla Helsingille negatiivisia seurauksia. Kyselyn mukaan helsinkiläiset suhtautuvat siis keskimäärin positiivisesti asuntojen vuokraamiseen matkailijoille, mutta kuitenkin merkittävä osa kaupunkilaisista suhtautuu siihen negatiivisesti tai varauksella.

Helsingissä tai muualla Suomessa Airbnb:n toimintaa ei ole päätetty rajoittaa. Kaupunki on kuitenkin määrännyt suljettavaksi tietyssä taloyhtiöissä toimineen ”salahotellin” asemakaavan vastaisena (Oksanen, 2019a), ja julkaisi alkuvuodesta 2020 ohjeen (Helsingin kaupunki, 2020), johon on koottu asunnoissa tapahtuvaa majoitustoimintaa ohjaavia lakeja. Ohjeessa korostetaan, että majoitustoiminta vaatii tiettyjen ehtojen täyttymistä: huoneiston muuttaminen majoitushuoneistoksi edellyttää muun muassa asianmukaisen rakennusluvan, ja toiminnasta tulee ilmoittaa Helsingin kaupungin ympäristöpalveluille. Ohjeen mukaan majoitustoiminnaksi luetaan ”kalustettujen asuinhuoneistojen toistuva tarjoaminen lyhyillä sopimuksilla”, mutta erikseen mainitaan, että asunnon satunnainen lyhytaikainen vuokraaminen on sallittua.

Ohjeessa ei siis määritellä tarkkoja rajoja sille, millainen toiminta on lain puitteissa mahdollista. Ohjeessa luetellaan ammattimaisen toiminnan tunnusmerkkejä, mutta todetaan vain, että mitä useampi tunnusmerkki täyttyy, sitä todennäköisemmin toiminta luokitellaan luvanvaraiseksi majoitustoiminnaksi. Esimerkiksi joidenkin muiden Euroopan kaupunkien käyttämiä asuntokohtaisia vuokrausrajoituksia ei ole päätetty Helsingissä asettaa. Tällaisten tarkkojen rajojen puuttuessa on hankalaa määritellä, kuinka suuri osa nykyisistä majoittajista toimii sääntöjen edellyttämällä tavalla. On kuitenkin erittäin todennäköistä, että suuri osa Helsingin nykyisistä Airbnb-kohteista toimii yllä mainitun ohjeistuksen ja siten lain vastaisella tavalla, sillä

asemakaava ei välttämättä mahdollista lainkaan huoneiston käyttöä majoitustarkoitukseen.

Jokelan ja Minoian (2020) mukaan on selvää, että Helsingissä suuri osa lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta on satunnaisten vuokraamisen sijaan täysin ammattimaista. Ammattimaisuudesta kertoo kirjoittajien mukaan muun muassa se, että ylivoimainen enemmistö tarjolla olevista Airbnb-kohteista on kokonaisia asuntoja yksittäisten huoneiden sijaan. Ammattimaisuudesta kertoo myös se, että kohteet ovat saatavilla pitkiä aikoja: 22 % kohteista jopa puolet vuodesta vuonna 2018. Suosituilla Airbnb-alueilla luvut olivat vielä korkeampia: esimerkiksi Kampissa yli kolmasosa Airbnb-kohteista oli saatavilla yli puolet vuodesta. Lisäksi ammattimaisuudesta kertoo se, että noin 12 prosentilla Helsingin majoittajista oli tarjolla useampi kuin yksi Airbnb-kohde Helsingissä. Tällaisten majoittajien määrä oli myös lisääntynyt vuosien 2015–2019 välillä. Jokelan ja Minoian mukaan voiton tavoittelusta kertoo myös se, että kohteisiin pyritään mahdollistamaan asunnon kokoon nähden suuri määrä nukkumapaikkoja: yksiöissäkin nukkumapaikkoja saattaa olla yli kolme, ja osa näistä voi olla jopa ilmapatjoja. Kirjoittajien mukaan Airbnb:hen liitetään Suomessa paljon valheellisia mielikuvia jakamistaloudesta, vaikka yllä mainitut seikat kertovat, että alustaa käytetään runsaasti myös täysin ammattimaiseen toimintaan.

Ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden olemassaolosta huolimatta varsinaisille rajoituksille ei ainakaan vielä vuonna 2018 ollut apulaispormestari Anni Sinnemäen mukaan tarvetta (Koivuranta, 2018). Jääkin nähtäväksi, millä tavoin majoitustoimintaan liittyviä lakeja tullaan kaupungin toimesta valvomaan, ja onko tällä tulevaisuudessa vaikutusta Airbnb-kohteiden tarjontaan Helsingissä. Ainakaan tällä hetkellä kaupunki ei vaikuta pyrkivän itse aktiivisesti valvomaan ohjeen noudattamista, sillä ohjeessa (Helsingin kaupunki, 2020) neuvotaan, että ”ensisijaisesti luvaton majoitustoimintaa koskeva asia tulee ratkaista taloyhtiön sisäisesti”.

Valtion tasolla on myös alettu pohtimaan Airbnb:n ja muun lyhytaikaisen vuokraustoiminnan säätelyä tarkemmin. Työ- ja elinkeinoministeriön (2019) julkaisemassa raporttiluonnoksessa esitetään erilaisia mahdollisia tapoja ratkaista ”jakamistalouteen liittyviä kysymyksiä”. Raportissa pohditaan myös erilaisia rajanvetoja ammattimaisen ja ei-ammattimaisen lyhytaikaisen vuokraustoiminnan välille sekä ammattimaiseen toimintaan liittyvää mahdollista lainsäädäntöä.

Vaikka Helsinki ei ole rajoittanut Airbnb:n toimintaa, on kaupunki kuitenkin varautunut siihen, että Airbnb-ilmiöllä voi tulevaisuudessa olla epäsuotuisia seurauksia. Tämä tulee ilmi esimerkiksi joistakin kohdista, joissa Airbnb mainitaan Helsingin matkailustrategiassa. Strategian (Helsingin kaupunginkanslia, 2018) kestävästä matkailusta edesauttavia toimenpiteitä käsittelevässä osiossa on esimerkiksi maininta huomioida ”jakamistalouden pelisäännöt Helsingin näkökulmasta (Airbnb, ym.)” (s. 21). Lisäksi strategiassa linjataan suoraan, että jakamistalouden, kuten Airbnb:n, negatiivisiin lieveilmiöihin tulee varautua.

Helsingin Airbnb-tilannetta vuonna 2019 tutkineiden Jokelan ja Minoian (2020) mukaan Helsingin kaupunki onkin ottanut lyhytaikaisen vuokraustoiminnan sääntelyn suhteen odottavan asenteen. Kirjoittajien mukaan vaikuttaa siltä, että viranomaiset koko Suomen sekä Helsingin tasolla ovat olleet haluttomia ottamaan käyttöön rajoituksia tai muutenkaan puuttumaan lyhytaikaisten vuokrauspalveluiden toimintaan – ainakaan ennen kuin lyhytaikaisen vuokraustoiminnan ongelmat tulevat näkyviksi.

Sääntelyn aste vaikuttaa Airbnb:n toimintaympäristöön Helsingissä melko konkreettisella tavalla, mutta yrityksen toimintaympäristöön vaikuttavat myös muut seikat. Yksi tällaisista tärkeistä tekijöistä on alueen muun majoitusalan tilanne. Esimerkiksi hotellitarjonnan muutosten voidaan olettaa vaikuttavan Airbnb-majoituksen kysyntään. Helsingissä hotellitarjonta onkin kasvamassa, sillä myös perinteinen hotelliala pyrkii hyötymään matkailijamäärien lisääntymisestä. Helsingin kaupungin elinkeino-osaston ylläpitämän listauksen (Maartola, 2020) mukaan Helsingissä oli huhtikuussa 2020 käynnissä tai vireillä yli 30 hotellihanketta eli joko uusia hotelleita tai olemassa olevien hotellien merkittäviä laajennuksia. Jos kaikki hankkeet toteutuvat suunnitelmien mukaan, Helsingin hotellikapasiteetti kasvaisi vuoden 2022 loppuun mennessä noin 3000 huoneella. Lisäys on erittäin suuri, sillä vuonna 2018 Helsingissä oli Tilastokeskuksen (Tilastokeskus, 2019b) mukaan n. 9400 hotellihuonetta.

Airbnb-majoitus ja hotellit eivät täysin suoraan kilpaile keskenään, sillä Airbnb-majoitus on usein esimerkiksi hotellissa majoittumista edullisempaa (Tussyadiah & Pesonen, 2016). Lisäksi Airbnb-majoituksessa yöpyjät arvostavat usein myös erilaisia asioita kuin perinteisissä hotelleissa yöpyvät. He voivat esimerkiksi arvostaa kohtaamisia paikallisten majoittajien kanssa (Tussyadiah & Pesonen, 2016). Useiden

tutkimusten mukaan Airbnb ja hotellit kuitenkin kilpailevat keskenään myös samoista asiakkaista. Esimerkiksi Zervasin ym. (2017) mukaan Airbnb kilpailee erityisesti halvempien hotellien kanssa, ja Dogrun ym. (2019) tutkimustulokset Yhdysvalloista osoittivat osittain yhteneväisesti Zervasin ym. kanssa, että Airbnb:llä on ollut vaikutusta halvempien hotellien lisäksi myös luksushotellien markkinoihin. Sen sijaan keskihintaisten hotellien yökohtaiset hinnat ovat kirjoittajien mukaan suunnilleen samanlaisia Airbnb-kohteiden hintojen kanssa, minkä vuoksi tällaisissa hotelleissa yöpyvät eivät olisi kokeneet tarvetta vaihtaa Airbnb-majoitukseen.

Helsingin hotellikapasiteetin kasvu on merkittävää, ja sen on varmasti mahdollista vaikuttaa negatiivisesti Airbnb-majoituksen kysyntään. Airbnb on Helsingin apulaispormestari Anni Sinnemäen mukaan myös toiminut lisäkapasiteettina matkailun ruuhkahuippujen aikana (Koivuranta, 2018). Jos hotellit kykenevät tulevaisuudessa majoittamaan enemmän matkailijoita, voisi Airbnb:n kysyntä näissä tilanteissa laskea. Toisaalta Airbnb:n kanssa kilpailevia, budjettihotelleiksi kutsuttuja hotelleja on Helsingissä melko vähän. Edullisten hotellihuoneiden tarjonnan kasvu voisi vähentää Airbnb:n kysyntää, mutta ainakaan varsinaisia budjettihotelleita ei Helsingin hotellihankkeita esittelevän listauksen (Maartola, 2020) mukaan ole tulossa merkittävästi lisää. Tämän vuoksi edullista majoitusta arvostaville hotellit eivät Helsingissä luultavasti tule kasvattamaan houkutustaan nykyisestä. Lisäksi matkailijamäärät mitä luultavimmin kasvavat edelleen, jolloin asiakkaita riittää yhä enemmän sekä perinteisille hotelleille että lyhytaikaisille majoittajille.

5. Vuokra-aukot teoriassa ja käytännössä

5.1. Vuokra-aukkoteorian perusteet

Vuokra-aukkoteoria (*rent gap theory*) on alun perin Neil Smith (1979) kehittämä teoria, jonka tarkoituksena on havainnollistaa gentrifikaatioprosessin syntyä. Termille *rent gap* ei ole vakiintunutta suomenkielistä käännöstä, mutta käytän tässä esimerkiksi Hokkasen (2011) käyttämää termiä vuokra-aukko. Tämä ei kuitenkaan ole kaikissa yhteyksissä paras käännös. Termi voitaisiin suomentaa myös esimerkiksi sanoilla vuokraerotus tai vuokravaje, jotka kuvastaisivat osuvammin termin ydinajatusta eli

kahden tulon välistä eroa. Molemmissa termeissä on kuitenkin heikot puolensa. Termi vuokraerotus ei sellaisenaan ole erottuva ja täsmällinen käsite, sillä sanaa käytetään jo muissa yhteyksissä osana yleiskieltä. Termissä vuokravaje sen sijaan ongelmana on, että se viittaa jonkin puuttumiseen. Koska tämän tutkielman kontekstissa olennaista ovat nimenomaan Airbnb-toiminnan mahdollistamat lisävuokratulot, lähestyisi termi vuokravaje ilmiötä vastakkaisesta suunnasta. Käytän siis termiä vuokra-aukko, jonka hyvinä puolina ovat termin mieleenpainuvuus ja yksiselitteisyys sekä se, että termi on myös käännökseenä kielellisesti lähempänä alkuperäistä englanninkielistä termiä.

Lisäksi on huomioitava, että alkuperäinen termi perustuu enemmänkin kohteen kokonaistuottoihin kuin pelkkiin vuokratuloihin. Termi vuokra-aukko kuitenkin toimii tämän vain vuokriin keskittyvän tutkimuksen kontekstissa.

Vuokra-aukkoteorian pääasiallisena ajatuksena on, että joillakin köyhempien väestönosien asuttamilla kaupunkialueilla maan arvon voidaan havaita olevan alempi kuin mitä se voisi olla. Alueeseen investoimalla ja sitä kunnostamalla maa-alueesta saatavia tuloja voitaisiin korottaa huomattavasti, kun alueelle muuttaisi gentrifikaatioprosessin myötä varakkaampia ihmisiä. Tätä erotusta nykyisen maanvuokran ja potentiaalisen maanvuokran välillä Smith nimittää vuokra-aukoksi. Kun vuokra-aukko on tarpeeksi suuri, on taloudellisesti kannattavaa investoida kohteeseen, koska siitä tulevaisuudessa odotettavissa olevat tuotot korvaavat uudistamiseen kuluvat kustannukset.

Smith (1979) käytti teoriasa lähtökohtana alun perin pohjoisamerikkalaisten kaupunkien, kuten Philadelphian, keskusta-alueiden gentrifikaatiota. Alkuperäisen teorian ytimessä on ajatus siitä, että vuokra-aukko syntyy talojen arvon alenemisen seurauksena. Smith kuvaakin tarkasti kiinteistöjen arvon alentumiseen johtavaa prosessia, ja kuinka tämän seurauksena vuokra-aukko laajenee. Myöhemmässä kirjoituksessaan Smith (1996) kuitenkin toteaa, että vuokra-aukon takana voi olla myös jokin yllättävä muutos. Tällöin vuokra-aukon synty ei johtuisikaan kohteen arvon alenemisesta, vaan sen sijaan potentiaalisen maanvuokran nopeasta noususta. Tällaisesta muutoksesta Smith antaa esimerkkinä vuokratason sääntelyn höllentämisen, joka mahdollistaisi korkeamman vuokratason.

Wachsmuth ja Weisler (2018) toteavatkin, että vaikka Smithin alkuperäisellä teorialla on melko tarkat kehukset, on mallin ydin lopulta melko riippumaton ulkoisista

tekijöistä. Kirjoittajat mainitsevat havainnollistavana esimerkkinä Darlingin (2005) tutkimuksen, joka kykenee soveltamaan vuokra-aukkoteoriaa kaukana Smithin alkuperäisestä kaupunkikontekstista, harvaan asutulla maaseudulla. Wachsmuthin ja Weislerin mukaan tärkeintä mallissa onkin sen perusajatus: ”kun nykyinen ja potentiaalinen vuokra eroavat toisistaan, syntyy rakenteellinen kannustin pääoman uudelleensijoittamiselle”. Tämä perusajatus riittää selittämään sen, miksi alueen kiinteistömarkkinoille alkaa virrata uutta pääomaa.

Vuokra-aukkoteoria on esittelynsä jälkeen herättänyt erittäin paljon keskustelua sekä puolesta että vastaan. Esimerkiksi Bourassa (esim. 1993) ja Clark (esim. 1995) ovat käyneet kärkevää keskustelua muun muassa teorian tarkoituksesta sekä Smithin käyttämien käsitteiden merkityksistä. Vaikka teoriaa on kritisoitu huomattavasti, suurin osa kritiikistä koskee sellaisia seikkoja teoriasta, joita ei hyödynnetä tässä tutkimuksessa. Tästä syystä en esittele Smithin (1979) alkuperäiseen vuokra-aukkoartikkeliin kytkeytyvää kritiikkiä tässä tutkielmassa tarkemmin. Kritiikkiä esittelevät toisaalla esimerkiksi Lees, Slater ja Wyly (2008, s. 55-59). Sen sijaan nimenomaan teorian soveltamiseen liittyviä ongelmakohtia ja kritiikkiä käsitellään tämän tutkielman myöhemmissä kappaleissa.

5.2. Vuokra-aukkoteoria lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokraustoiminnan kontekstissa

Vuokra-aukkoteoriaa voidaan soveltaa myös lyhytaikaisen vuokraustoiminnan kontekstissa. Tässä tapauksessa alueelle ei muutakaan teorian alkuperäisen ajatuksen mukaan uusia, varakkaampia vakituksia asukkaita, vaan lyhyen aikaa viipyviä matkailijoita.

Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan suosion selittämiseen ovat soveltaneet vuokra-aukkoteoriaa sekä Wachsmuth ja Weisler (2018) että Yrigoy (2019): kun Airbnb-kohteille on tarpeeksi kysyntää, syntyy vuokra-aukko lyhytaikaisesta ja pitkäaikaisesta vuokrauksesta saatavien tulojen välille. Tällöin vuokranantajat voivat saada huomattavasti paremmat tulot vuokraamalla lyhytaikaisesti matkailijoille kuin pitkäaikaisesti paikallisille asukkaille. Yksittäisten vuokranantajien lisäksi myös sijoittajat ja yritykset voivat pyrkiä hyötymään tällaisesta vuokra-aukosta (Cócola Gant, 2016).

Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan yleistymisen ja majoittajien ammattimaistumisen myötä yhä useampi asunto onkin kokoaikaisesti vuokralla matkailijoille. Näin aiemmin pitkäaikaisilla vuokramarkkinoilla olleita asuntoja siirtyy matkailijoiden majoituskäyttöön (esim. Lee, 2016; Yrigoy, 2019).

Asuntojen vuokraaminen pysyvästi vain matkailijoille voi aiheuttaa paikallisille vuokralaisille ja vuokra-asunnon etsijöille negatiivisia seurauksia. Asuntojen ja vuokrien hinnat voivat nousta, koska asuntoja on vuokramarkkinoilla tarjolla yhä vähemmän (esim. Lee, 2016; Yrigoy, 2019). Vuokrahinnat ovatkin tutkimuksen mukaan nousseet Airbnb-toiminnan myötä esimerkiksi Barcelonassa (Garcia-López, Jofre-Monseny, Martínez Mazza, & Segú, 2020), Bostonissa (Horn & Merante, 2017), sekä joissakin ranskalaisissa kaupungeissa (Ayoubia ym., 2019), ja Los Angelesissa Airbnb pahentaa jo erityisen voimakasta pulaa kohtuuhintaisista asunnoista (Lee, 2016).

Suomessa Airbnb:n vaikutusta vuokriin on tutkittu Rovaniemellä pro gradu -tutkielmassa (Kolehmainen, 2019). Kolehmainen pitää todennäköisenä, että Airbnb:llä on vaikutuksia vuokriin ja asuntojen hintoihin Rovaniemellä, mutta ei aineiston rajoittuneisuuden vuoksi tee suoria johtopäätöksiä.

Yllä mainitut tutkimukset kohdistuvat yksittäisiin kaupunkeihin, joista suurimmassa osassa Airbnb-toimintaa on jo paljon. Myös tutkimusten tulokset ovat kaupunkikohtaisia. Laajemmalla tasolla Airbnb:n hintavaikutuksia ovat tutkineet Barron ym. (2018) Yhdysvaltojen tasolla. Heidän tulostensa mukaan jokainen yhden prosentin lisäys Airbnb-kohteiden määrässä nosti vuokrahintoja keskimäärin 0,018 prosentilla (silloin, kun omistusasumisen osuus alueella oli kaupungin mediaanitasoa). Kerroin on pieni, mutta Airbnb-kohteiden määrä saattaa kasvaa jopa useiden kymmenien prosenttien vuosivauhdilla, jolloin vaikutus korostuu.

Se, kuinka paljon Airbnb-kohteita täytyy olla, jotta niiden vaikutus havaittaisiin, vaihtelee kaupungin ominaisuuksien mukaan. Kuitenkin esimerkiksi Horn ja Merante (2017) havaitsivat Airbnb:llä olevan vuokria nostava vaikutus Bostonissa, jossa Airbnb-kohteiden määrä suhteessa kaikkien asuntojen määrään oli kaupungin tilastointialueilla keskimäärin vain 0,7 prosenttia. Heidän mukaansa yhden keskihajonnan kasvu Airbnb-kohteiden tiheydessä nosti vuokria keskimäärin 0,4 %.

Toisaalta Ayoubia ym. (2019) eivät löytäneet Airbnb-toiminnalla olevan vaikutusta hintatasoon kaikissa tutkimuskaupungeissaan, ja he painottavatkin, että Airbnb:n vaikutukset voivat olla vaihtelevia kaupungista riippuen. Esimerkiksi Nizzassa vaikutusta vuokrahintoihin ei havaittu, vaikka Airbnb-kohteiden määrä kaupungin tilastointialueilla vastasi keskimäärin 1,42 prosenttia kaikista asunnoista ja ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden määrä keskimäärin 0,55 prosenttia kaikista asunnoista. Sen sijaan esimerkiksi Montpellierissä, jossa vastaavat prosenttiosuudet olivat pienemmät (1,30 ja 0,25), vaikutus havaittiin.

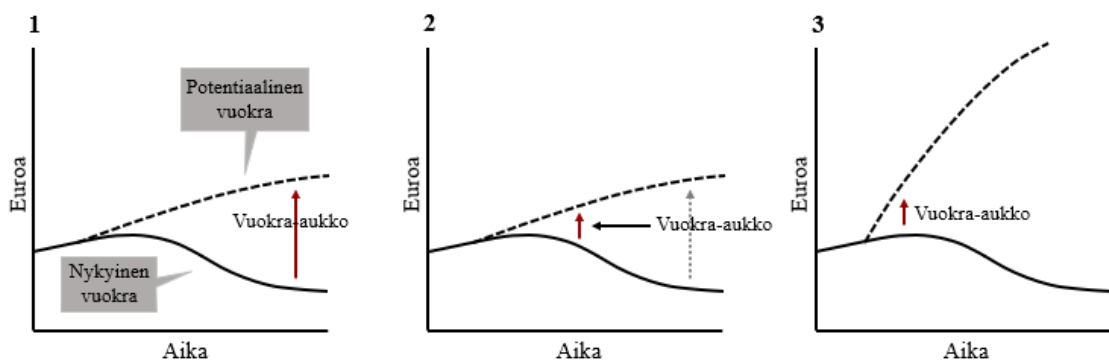
Asuntojen hintoja nostavan prosessin myötä lyhytaikaisen vuokraustoiminnan lisääntyminen voi edistää alueen gentrifikaatiota (esim. Cocola Gant, 2016; Wachsmuth & Weisler, 2018): vuokrahintojen kasvaessa osa pienituloisemmista asukasryhmistä joutuu muuttamaan muualle. Smithin alkuperäinen teoria käsitteli perinteistä gentrifikaatiota, eli pienituloisten alueiden keskiluokkaistumista. Matkailun aiheuttama gentrifikaatio ei kuitenkaan samalla tavalla kohdistu pelkästään pienituloisiin, vaan se voi yhtä lailla koskettaa myös keskituloisia asuinalueita.

Matkailun aiheuttamasta gentrifikaatiosta on puhuttu jo ennen Airbnb:n tuloakin. Esimerkiksi Gotham kehitti vuonna 2005 käsitteen turismigentrifikaatio (*tourism gentrification*). Gotham mukaan matkailun aiheuttaman gentrifikaation takana ovat sekä kaupungin matkailijamäärien lisääntyminen että pääoman virtaaminen kiinteistömarkkinoille. Hänen mukaansa turisteille suunnatut palvelut ovat syy siihen, miksi hinnat lopulta nousevat, sillä matkailupalveluiden läheisyys houkuttaa ottamaan asuntoja matkailualan käyttöön. Kyse on pohjimmiltaan juuri vuokra-aukosta: matkailualan käytössä asunnosta on mahdollista saada enemmän taloudellista hyötyä kuin asuinkäytössä. Yrigoyen (2019) mukaan matkailun aiheuttama gentrifikaatio on kuitenkin entisestään voimistunut Airbnb:n tulon myötä, ja Airbnb:n myötä vaikutukset näkyvät myös perinteisten turistialueiden ulkopuolella.

Lyhytaikaisen vuokraamisen kontekstissa vuokra-aukkoteoriaa voidaan hyödyntää sen arvioimiseen, onko alueen vuokranantajilla rakenteellinen kannustin vaihtaa vuokrausmuotoa pitkäaikaisesta lyhytaikaiseen. Teorian soveltaminen tässä kontekstissa perustuu oletukseen, että asuntojen omistajat ovat sijoittajia ja pyrkivät maksimoimaan vuokratulonsa, minkä vuoksi taloudellisia kannustimia voidaan pitää oleellisina ilmiön ymmärtämisessä.

Teorian soveltamisessa lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan on kuitenkin huomioitava muutamia seikkoja. Ensinnäkin, Smithin alkuperäisestä teoriasta poiketen lyhytaikaisen vuokraustoiminnan kohdalla vuokra-aukon syntyminen ei välttämättä vaadi minkäänlaista alkuinvestointia (Wachsmuth & Weisler, 2018; Yrigoy, 2019), vaan vuokra-aukon syntyyn riittää se, että kysyntä matkailijoiden lyhytaikaiselle vuokra-asumiselle kasvaa. Näin alueiden uudistumiseen ei vaadita mittavia investointeja, toisin kuin Smithin (1979) alkuperäinen vuokra-aukkoteoria olettaa.

Vaikka vaihto pitkäaikaisesta vuokraamisesta lyhytaikaiseen ei varsinaisesti vaadikaan investointeja, täytyy vuokra-aukon kuitenkin olla tarpeeksi suuri kattamaan lyhytaikaisen vuokraamisen oheiskustannukset, kuten asunnon uudelleensisustamisen ja esimerkiksi langattoman internetyhteyden tarjoamisen. Lisäksi vuokra-aukon tulee kattaa asunnon hoitamiseen ja liittyvät kulut ja korvata myös asunnon hallinnoinnista aiheutuva työsuorite. Verrattuna Smithin alkuperäiseen malliin vuokra-aukon ei kuitenkaan tarvitse olla läheskään yhtä suuri, jotta asunnon käyttötarkoituksen vaihto on kannattavaa (kuva 3) (Wachsmuth & Weisler, 2018).



Kuva 3. Vuokra-aukkoteorian soveltaminen lyhytaikaisen vuokraustoiminnan kontekstissa (Wachsmuth & Weisler, 2018; kirjoittajan suomentama). Kaavio 1) Vuokra-aukkoteoria Smithin (1979) alkuperäisen mallin mukaan. Rakennuksen arvon laskiessa nykyisten ja potentiaalisten tulojen välille muodostuu vähitellen vuokra-aukko. Kun vuokra-aukko on tarpeeksi suuri, käyttötarkoituksen vaihtaminen on kannattavaa. Kaavio 2) Pitkäaikaisvuokrauksesta Airbnb-vuokraukseen siirtyminen ei vaadi juurikaan alkuinvestointeja. Tämän vuoksi pienempikin vuokra-aukko riittää siihen, että käyttötarkoituksen vaihtaminen on kannattavaa. Kaavio 3) Airbnb:n myötä potentiaaliset vuokratulot voivat nousta nopeasti, jolloin vuokra-aukko syntyy jo ennen minkäänlaista arvonalenemista.

On kuitenkin huomattava, että vaikka asunto ei olisikaan pääasiallisessa Airbnb-käytössä, alustaa käyttämällä markkinoille virtaa silti lisää pääomaa (Wachsmuth & Weisler, 2018). Vaikka asuntoa vuokrattaisiin Airbnb:n kautta vain satunnaisina viikonloppuina, Airbnb mahdollistaa asunnon tehokkaamman käytön, ja tämän voidaan ajatella olevan asunnon paras ja tuottavin käyttötarkoitus. Tällaisella asunnon vuokraamisella ei kuitenkaan ole suoranaisesti vaikutusta kaupungin vuokra-asuntomarkkinoihin, joten sitä ei käsitellä tässä tutkielmassa.

Vaikka lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta voisikin saada suuremmat tulot kuin pitkäaikaisesta, voi vuokranantajilla kuitenkin olla useita syitä edelleen suosia pitkäaikaista vuokraamista. Yhtenä syynä voi olla, että asuntojen vuokraaminen Airbnb:n kautta vaatii melko paljon resursseja. Vuokranantajan on pidettävä huolta esimerkiksi kommunikoinnista vieraiden kanssa, avainten luovutuksen järjestämisestä sekä asunnon säännöllisestä siivoamisesta, tai palkattava toinen henkilö tai yritys tätä varten. Kaiken kaikkiaan sen kannustimen suuruus, jonka kukin vuokranantaja tarvitsee vaihtaakseen asuntonsa käyttötarkoitusta, vaihtelee. Osalle vuokranantajasta lyhytaikainen vuokraus ei koskaan ole houkutteleva vaihtoehto. He voivat arvostaa esimerkiksi pitkäaikaisten vuokralaisten luotettavuutta sekä sitä, että tulot pysyvät tasaisina (Barron ym., 2018).

5.2.1. Vuokra-aukkojen avautuminen ja sulkeutuminen

Kuten aiemmin todettiin, vuokra-aukko voi muodostua joko olemassa olevien kiinteistöjen arvon alenemisen seurauksena tai äkkinäisestä muutoksesta, joka saa potentiaalisen maanvuokran ennalta arvaamatta nousemaan (Smith, 1996). Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan tapauksessa kyse on enemmälti jälkimmäisestä vaihtoehdosta. Nopean käyttäjämäärien nousun vuoksi Airbnb:n vaikutus kaupungeissa on kasvanut nykyisiin mittoihinsa vain muutamien vuosien aikana. Uutena, disruptiiviseksi innovaatioksi luokiteltavana palveluna (Guttentag, 2015) Airbnb on lyhyessä ajassa antanut uudenlaiset puitteet pääoman virtaamiseksi asuntomarkkinoille ja siten vuokra-aukkojen synnylle (Wachsmuth & Weisler, 2018).

Wachsmuthin ja Weislerin mukaan Airbnb:n synnyttämän vuokra-aukon on mahdollistanut ensinnäkin uusi teknologia, sillä ilman Airbnb:n tarjoamaa alustaa vuokra-aukon synty ei olisi ollut mahdollista. Vaikka omistamansa asunnon

vuokraaminen matkailijoille on ollut mahdollista ennenkin, Airbnb on tehnyt prosessista sekä majoittajille että majoituksen etsijöille niin helppoa, että asunnon tarjoaminen majoituspaikaksi on yhä kannattavampaa. Lisäksi, koska Airbnb on verkostovaikutuksen (ks. Srnicek, 2017) ja matkailijoiden kulutustottumusten muutoksen vuoksi kerännyt nopeasti lisää asiakkaita, on Airbnb-majoituksen kysyntä lisääntynyt ja sitä kautta vuokra-aukon mahdollisuudet kasvaneet.

Kun vuokra-aukko on syntynyt, se voi myös sulkeutua. Käytännössä tämä tarkoittaa lyhytaikaisen ja pitkäaikaisen vuokraustoiminnan kohdalla tilannetta, jossa lyhytaikaisesta vuokraamisesta saatavat tulot eivät ole enää merkittävästi pitkäaikaisesta vuokraamisesta saatavia tuloja suurempia.

Wachsmuth ja Weisler (2018) huomauttavat, että lyhytaikaisen vuokraustoiminnan tapauksessa poikkeuksellista on se, että Airbnb ja sen kaltaiset palvelut tarjoavat keinon sekä avata että sulkea vuokra-aukon. Kirjoittajien mukaan perinteisesti vuokra-aukon synnyn taustalla saattavat olla esimerkiksi kaupungin toimet, ja vuokra-aukon hyödyntämiseen ja samalla sen kiinni kuromiseen tarvitaan esimerkiksi asuntosijoittajia. Nyt kuitenkin sama teknologia ja alustat, jotka ovat alun perin luoneet mahdollisuuden korkeampiin vuokratuloihin, tarjoavat myös mahdollisuuden saavuttaa nämä korkeammat vuokratulot. Tästä syystä vuokra-aukot voivat myös sulkeutua todella nopeasti (Wachsmuth & Weisler, 2018) verrattuna tilanteeseen, jossa talo esimerkiksi purettaisiin ja tilalle rakennettaisiin uusi.

Vuokra-aukon sulkeutumisella voidaan siis viitata yksittäisen asunnon tai kohteen korkeimman potentiaalisen vuokratulon saavuttamiseen, mutta vuokra-aukkojen sulkeutumisesta voidaan tarkastella myös laajemmalla alueetasolla (ks. Wachsmuth & Weisler, 2018). Vuokra-aukko voi sulkeutua myös kokonaisten naapurustojen tai kaupunginosien tasolla silloin, kun lyhytaikaisesta vuokrauksesta saatavat tulot eivät alueella enää ole merkittävästi pitkäaikaisesta saatavia suurempia. Tähän voivat johtaa tilanteet, joissa lyhytaikaista majoitusta on tarjolla niin paljon, että yksittäisiin lyhytaikaisvuokrakohteisiin kohdistuva kysyntä ja sitä myöten vuokrauksesta saatavat tulot laskevat, tai jossa pitkäaikaisesti vuokrattavien asuntojen vuokrahinnat ovat nousseet lyhytaikaisesti vuokrattavien tasolle. Vuokra-aukon tila vaikuttaa myös alueen gentrifikaatioriskiin: Wachsmuthin ja Weislerin (2018) mukaan riski ei

välttämättä olekaan korkein niillä alueilla, joilla lyhytaikaisesti vuokrattavia kohteita on paljon, vaan juuri sellaisilla alueilla, joissa vuokra-aukko ei vielä ole sulkeutunut.

Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan kysyntää ja sitä kautta vuokra-aukkoa voivat kaventaa myös ulkopuoliset tekijät. Aiemmin tässä tutkielmassa on esitelty hotellitarjonnan muutosten sekä matkailijamäärien ja vuokra-asuntomarkkinatilanteen mahdollisia vaikutuksia. Myös esimerkiksi erilaisten säännösten ja lakien käyttöönotto voi periaatteessa yhdessä yössä tehdä lyhytaikaisesta vuokraamisesta kannattamatonta, ja erilaiset Airbnb:hen liittyvät kohut saattaisivat vähentää potentiaalisten asiakkaiden halua varata majoitusta alustan kautta. Esimerkiksi tutkimustulokset (ks. esim. Edelman, Luca, & Svirsky, 2017) ja mediassa esillä olleet tarinat Airbnb-majoittajien syrjivistä käytännöistä ovat jo aiheuttaneet yritykselle negatiivista julkisuutta (esim. Glusac, 2016).

5.2.2. Vuokra-aukot maantieteellisenä ilmiönä

Vaikka edellä on puhuttu vuokra-aukoista lähinnä yksittäisten asuntojen tasolla, vaikutus voidaan nähdä lopulta yhä laajemmalla tarkastelutasolla: kun matkailukysyntä alueella on tarpeeksi suurta, yhä useamman vuokranantajan voidaan olettaa muuttavan omistamansa asunnon matkailumajoituskäyttöön.

Vuokra-aukot ovat kuitenkin aina enemmän tai vähemmän paikallisia, sillä kuten Wachsmuth ja Weisler (2018) toteavat, Airbnb voi johtaa vuokra-aukon syntymiseen vain sellaisilla alueilla, joissa lyhytaikaiselle majoitukselle on tarpeeksi kysyntää. Kirjoittajien mukaan Airbnb-kysyntä keskittyy kahdenlaisille alueille: perinteisille turistialueille liikekeskustan läheisyydessä sekä gentrifikaatioprosessissa oleville tai sen äskettäin läpikäyneille alueille, joista on hyvät liikenneyhteydet ja joissa on palveluita ja kulttuuritarjontaa. Toisaalta Gyódin (2019) mukaan vakiintuneissa Airbnb-kaupungeissa kohteet vaikuttavat levittyvän yhä enemmän lähiöihin. Gyódi viittaa esimerkiksi Quattronen ym. (2016) tutkimukseen Lontoosta, jonka tulokset viittaavat tällaiseen kehitykseen.

Kysynnän vaikutusta havainnollistaa myös Debooseren ym. (2019) tutkimus New Yorkista. Kirjoittajien mukaan Airbnb-kohteissa yöpyvät matkailijat arvostavat samanlaista sijaintia kuin paikalliset asukkaat, sillä työpaikat ja matkailukohteet sijaitsevat usein samoilla alueilla. Matkailijoiden suosiossa ovatkin sellaiset Airbnb-

kohteet, jotka sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä, ja matkailijat ovat myös valmiita maksamaan tällaisista kohteista enemmän. Kirjoittajat ilmaisevatkin huolensa siitä, että matkailumajoituksen syrjäyttämät pitkäaikaiset asukkaat joutuvat lopulta asumaan huonompien liikenneyhteyksien päässä. Vuokra-aukon syntyyn vaikuttavat siis tekijät, jotka säätelevät alueen kysyntää matkailijoiden silmissä. Tämän vuoksi myös Airbnb-toiminnan aiheuttama gentrifikaatio voi koskettaa osin eri alueita kuin perinteinen gentrifikaatio, mutta se voi myös voimistaa jo meneillään olevaa gentrifikaatioprosessia (Wachsmuth & Weisler, 2018).

Vaikka vuokra-aukkoja voidaan tarkastella vain melko paikallisesti, liittyy niihin kuitenkin myös globaali ulottuvuus. Koska lyhytaikaisen majoituksen kysyntä tulee suureksi osaksi maan rajojen ulkopuolelta, vaikuttaa potentiaaliseen vuokrahintaan turistien maksukyky (Wachsmuth & Weisler, 2018). Esimerkiksi Portugalissa globaalin kysynnän vaikutus vuokra-aukon syntymiseen on suuri, sillä turistit ovat keskimäärin portugalilaisia huomattavasti maksukykyisempiä, jolloin hinnat voivat nousta osan portugalilaisten ulottumattomiin (Lestegás, Seixas, & Lois-González, 2019).

Helsingissä globaali kysyntä tuskin vaikuttaa samalla tavoin, sillä Suomi on verrattain varakas maa, jossa asuminen on jo valmiiksi hintavaa. Helsinkiin ulkomailta saapuvat matkailijat ovat pääosin maista, joissa tulotaso on Suomen kaltainen tai sitä alempi (yleisimmistä saapujamaista ks. Helsingin kaupunginkanslia, 2018). Lisäksi voidaan olettaa, että suuri osa Helsingin Airbnb-majoituksen kysynnästä tulee kotimaan sisältä, sillä kotimaanmatkailu on Suomessa suosittua (Helsingin kaupunginkanslia, 2018).

5.2.3. Airbnb:n rooli vuokrahintojen nousussa: havaintoja ja epävarmuuksia

Vaikka aiheesta on paljon tutkimusta, ei Airbnb:n vaikutus vuokriin kuitenkaan ole yksiselitteinen. Esimerkiksi Füllerin ja Michelin (2014) mukaan turismia on helppo syyttää kaupungissa tapahtuvista muutoksista, vaikka muutoksen taustalla olisi muitakin prosesseja. Esimerkiksi Berliinin Kreutzbergissä asuntojen hinnannousuun vaikuttavat kirjoittajien mukaan enemmänkin muut laajemmat kehityskulut, kuten keskusta-asumisen suosion lisääntyminen. Airbnb:llä ei olekaan kaikissa tutkimuksissa havaittu olevan vaikutusta vuokriin. Esimerkiksi Ayouban ym. (2019)

kahdeksasta ranskalaisesta tutkimuskaupungista vain osassa Airbnb:llä vaikutti olevan vuokria nostava vaikutus.

Asuntoja voi myös poistua paikallisten asumiskäytöstä muillakin tavoin. Viime aikoina huomiota ovat herättäneet esimerkiksi täysin tyhjillään olevat asunnot. Hypon asuntomarkkinakatsauksen (Suomen Hypoteekkiyhdistys, 2019) mukaan myös Helsingissä, etenkin ydinkeskustassa, asuntoja on paljon tyhjillään tai erittäin vajaalla käytöllä. Katsauksen mukaan asunnot voivat kuulua esimerkiksi rikkaille kuolinpesille tai yksityishenkilöille, jotka pitävät asuntoa joko satunnaista käyttöä varten tai ”rahojen parkkipaikkana”. Tällaisia tyhjillään olevia asuntoja on katsauksen mukaan jo niin paljon, että ne vaikuttavat asuntojen saatavuustilanteeseen.

Vaikka Airbnb:n vaikutukset eivät ole tutkimuksissa yksiselitteisiä, voidaan niiden kuitenkin olettaa voimistuvan matkailun lisääntyessä, sillä kysynnän kasvaessa myös Airbnb-kohteiden määrä luultavasti kasvaa. Lyhytaikaisen vuokraustoiminnan nykyisten vaikutusten tunnistaminen ja mahdollisten tulevien vaikutusten ennakointi onkin tärkeää, jotta asunto- ja matkailupolitiikalla voidaan vastata ajoissa mahdollisiin haasteisiin.

6. Aineisto

6.1. Airbnb-aineisto

Airbnb ei ole ainoa lyhytaikaista vuokra-asumista tarjoava palvelu, vaan muita palveluita ovat esimerkiksi Vrbo ja Homeaway. Tässä tutkimuksessa keskityn kuitenkin pelkästään Airbnb:hen, koska Airbnb:tä voidaan pitää kokonsa ja vaikutuksensa vuoksi sivustoista tärkeimpänä, ja koska suurin osa aiemmasta tutkimuksestakin keskittyy juuri Airbnb:hen (Guttentag, 2019). Lisäksi yksittäinen kohde voi olla listattuna useilla eri sivustoilla, ja useampia sivustoja tarkasteltaessa samat kohteet saattaisivat siis esiintyä aineistossa useaan kertaan (Garcia-López ym., 2020).

Aineisto, joka sisältää kaikkien Helsingin Airbnb-kohteiden tiedot, on hankittu AirDNA:lta. AirDNA on yritys, joka hankkii ajantasaista tietoa Airbnb-kohteista

verkkoharavoinnin avulla. Airbnb itse on ollut hyvin tarkka datansa salassapitamisesta, minkä vuoksi virallista, yhtiön omaa dataa ei ole saatavilla analyysin vaatimalla tarkkuustasolla.

AirDNA:n aineisto, jota tässä tutkielmassa käytetään, koostuu kahdesta erilaisesta taulukosta: kuukausitasoisesta datasta sekä kohdekohtaisesta datasta. Aineisto kattaa ajanjakson vuoden 2015 toukokuusta vuoden 2019 loppuun. Kohdetasoinen taulukko sisältää tarkimmat tiedot kohteen ominaisuuksista, kuten kohteen tyyppin (sänky, huone vai koko huoneisto), makuuhuoneiden määrän ja vieraiden enimmäismäärän. Kuukausitason taulukko sisältää osittain samoja tietoja kohteesta, mutta myös tiedon siitä, kuinka monta yötä kohde on ollut kuukauden aikana varattavissa, varattuna tai estettynä sekä kuinka paljon majoittaja on tienannut kyseisestä asunnosta kuukauden aikana. Kaikki havainnot voidaan yksilöidyn tunnuksen perusteella yhdistää tiettyyn majoittajaan ja tiettyyn kohteeseen. Taulukot sisältävät myös kohteen koordinaatit.

Aineistoon liittyy kuitenkin useampia epäluotettavuustekijöitä. Ensinnäkin, aineiston koordinaatit eivät ole absoluuttisen tarkkoja. Airbnb arpoo kohteille tarkoituksella valheelliset koordinaatit 150 metrin säteellä niiden oikeasta sijainnista suojellakseen majoittajien yksityisyyttä, ja saman kohteen koordinaatteja voidaan myös vaihtaa ajan myötä (Ayoubia ym., 2019). AirDNA:n algoritmi laskee kuitenkin kaikista kohteelle annetuista koordinaateista x- ja y-koordinaattien keskiarvon (Ayoubia ym., 2019), joten sen tarjoama data on tästä syystä hieman tarkempaa. Kohteet eivät siitä huolimatta kuitenkaan sijaitse juuri kartalla näkyvässä kohdassa, ja saattavat siksi päätyä analyysissä eri alueelle kuin ne todellisuudessa ovat.

Edellisen lisäksi on mainittava, että aineiston tiedot siitä, kuinka monta päivää Airbnb-kohde on ollut varattavissa, varattuna tai estettynä, eivät välttämättä ole aivan tarkkoja. Tämän vuoksi myöskään tiedot majoittajan saamista tuloista eivät ole välttämättä tarkkoja. Ioannides, Röslmaier ja van der Zee (2018) vertailivat AirDNA:n kautta hankitun aineiston totuudenmukaisuutta Utrechtissa majoittajilta saatun tietoon, ja kirjoittajien arvion mukaan algoritmin epätarkkuuksista johtuen varattujen päivien ja saatujen tulojen määrä olisikin tosiasiaassa noin 8–15 prosenttia pienempi kuin AirDNA:n aineistossa esitetään.

Lisäksi kaikkia aineiston kohteita ei ole onnistuttu haravoimaan jokaisen kuukauden aikana. Tällaiset kohteet on AirDNA:n mukaan (S. Barton, henkilökohtainen

tiedonanto, 9.10.2019) otettu tarkoituksella pois sivustolta, mutta niiden kuukausikohtaiset tiedot näkyvät edelleen aineistossa, jos kohteilla on aiemmin tehdyissä verkkoharavoinneissa havaittu näille kuukausille sijoittuvia varauksia. Koska nämä tiedot eivät kuitenkaan ole ajantasaisia, voivat ne sisältää virheitä.

Epätarkkuuksistaan huolimatta AirDNA:n aineistoja käytetään laajasti sekä julkisella että yksityisellä sektorilla, ja AirDNA on markkinoiden suurin Airbnb:hen liittyvän tiedon tarjoaja (Agarwal, Koch, & McNab, 2018). AirDNA:n tuottamaa dataa on siis ehditty testaamaan tutkimuskäytössä kattavasti, ja sen on todettu olevan siihen sopivaa. AirDNA:n tuottaman datan lisäksi tutkimuksissa voidaan käyttää avoimesti saatavilla olevaa Inside Airbnb:n dataa, mutta sitä ei ole saatavilla Helsingistä.

Aineistosta tehtävien päätelmien luotettavuuteen vaikuttavat kuitenkin myös ominaisuudet, jotka eivät liity itse aineiston tarkkuuteen. Toisin kuin hotellit ja muut perinteiset majoitusliikkeet, Airbnb-kohteet saattavat olla tarjolla vain lyhyitä tai epäsäännöllisiä aikoja, jopa vain yhden päivän ajan. Kohteet voivat siis olla huomattavan erilaisia keskenään. Myös majoittajien syyt laittaa kohde tarjolle Airbnb:ssä voivat olla hyvin erilaisia. Aineiston analysointi suurena kokonaisuutena kuitenkin tasoittaa näitä eroja, mutta Airbnb-kohteiden moninaisuus on kuitenkin syytä ottaa huomioon.

6.2. Pitkäaikaisvuokrahinta-aineisto

Tutkimuksen toteuttamista vaikeuttaa se, että Helsingistä ei ole saatavilla täysin edustavaa vuokrahinta-aineistoa, joka kattaisi kaikki voimassa olevat vapaarahoitteiset vuokrasopimukset. Kaikki saatavilla olevat aineistot ovat sen sijaan jollakin tavalla puutteellisia. Suomen kansallinen tilastoviranomainen Tilastokeskus pitää yllä vuokrahintatilastoja, mutta niiden tarkkuus ei yllä paikallisen tarkastelun vaatimalle tasolle. Tilastointia ollaan kehittämässä (Korhonen, 2019), mutta tällä hetkellä Tilastokeskus seuraa vuokrahintoja Helsingissä vain neljällä eri vyöhykkeellä.

Alueellisella tasolla tarkinta dataa vapaarahoitteisista vuokrahinnoista tarjoavatkin ainoastaan kaupalliset toimijat. Näihin kuuluvat sekä vuokranvälityspalvelut, kuten Oikotie.com ja Etuovi.com, jotka keräävät dataa omista ilmoituksistaan, sekä erilliset yritykset, jotka keräävät dataa vuokranantajilta. Nekin kattavat kuitenkin vain tietyn osan Helsingin vuokramarkkinoista.

Tässä tutkimuksessa aineistona käytetään KTI Kiinteistötieto Oy:n keräämää asuntovuokra-aineistoa. Aineisto koostuu yhteensä 15 suurelta vuokranantajalta saaduista vuokratiedoista, ja kattaa vain vapaarahoitteiset vuokramarkkinat. Aineisto kattaa vuokranantajien luovuttamat vuokratiedot vuosilta 2009–2019 ja sisältää tiedot sekä kaikista vallitsevista vuokrasopimuksista että uusista, 6 tai 12 kuukauden sisällä solmituista vuokrasopimuksista. Aineisto on poikkileikkausaineisto, eli se kattaa vallitsevat vuokrasopimukset kunakin vuonna vain yhden päivän osalta, maaliskuun 1. päivästä. Aineiston avulla ei ole mahdollista tarkastella yksittäisten asuntojen tietoja, vaan vuokrat on ilmoitettu alueellisina keskiarvoina kokonaisvuokrahinnan sekä neliövuokrahinnan mukaan. Vuokrahinnat sisältävät asunnon vesimaksun. Alueiden sisäisiä keskiarvohintoja voidaan tarkastella asunnon huoneiden määrän mukaan jaoteltuna. Alueittain aineistoa on mahdollista tarkastella osamarkkinoittain joko postinumeroalueittain tai kaupunginosa- ja osa-aluejakoon perustuvan aluejaon mukaan.

Kaupunginosiin ja osa-alueisiin pohjautuva aluejako on toteutettu suurimmaksi osaksi osa-aluejaon pohjalta, mutta aluejaossa hyödynnetään myös kaupunginosia. Kaupunginosat koostuvat yhdestä tai useammasta osa-alueesta, joten kaupunginosakohtaisen tiedon voidaan ajatella esittävän useiden osa-alueiden tietoja yhdistettynä.

Tässä tutkimuksessa keskityn vuoden 2019 tietoihin. Aineisto sisältää kyseiseltä vuodelta Helsingin alueelta yhteensä 24 229 vuokrasopimuksen tiedot, mutta eri osamarkkina-alueiden sisältämien vuokrasopimustietojen määrä kuitenkin vaihtelee huomattavasti.

Aineistolla on useita rajoitteita, jotka tulee tässä tutkimuksessa ottaa huomioon. Aineiston suurimpana rajoittavana tekijänä on, että aineisto ei kata koko Helsingin aluetta tasaisesti. Aineisto kattaa vuokratiedot vain sellaisilta osamarkkinoilta, joilla on KTI:n kriteerien mukaan tarpeeksi havaintoja keskiarvon määrittämiseksi luotettavasti. Tämä johtaa tilanteeseen, jossa vain joistakin osa-alueista ja kaupunginosista tai postinumeroalueita löytyy vuokrahintatietoa. Tästä johtuvia metodologisia ratkaisuja selvennetään menetelmien kuvauksen yhteydessä.

Lisäksi tuloksiin aiheuttaa hieman epävarmuutta se, että aineisto kattaa vuokrahinnat vain yhden päivän ajalta. On mahdollista, että vuokra on tarkasteluhetkeä ennen tai

sen jälkeen ollut matalampi tai korkeampi, jolloin vuoden aikana asunnosta saatava keskiarvoinen kuukausivuokra ei vastaisi maaliskuun 1. päivän vuokralukemaa. Tämän ei kuitenkaan voida olettaa vaikuttavan tuloksiin paljoa, sillä voimassa olevien vuokrasuhteiden vuokrien korotus tapahtuu usein tammikuun alussa, eivätkä vuokrankorotukset yleensä ole prosentuaalisesti suuria. Yhden ajankohdan vuokrahinnan voidaan siis katsoa kuvaavan riittävän tarkasti koko vuoden tilannetta.

Koska aineisto kattaa vain 15 suuren vuokranantajan vuokrasopimustiedot, ongelmana on myös, että aineisto ei välttämättä kuvaa Helsingin vuokramarkkinoita kokonaisuudessaan. Esimerkiksi pienemmillä tai yksityisillä vuokranantajilla voi olla erilaiset perusteet hinnoitella vuokria ja siten erilainen vuokrataso. Tätä ei kuitenkaan voida ottaa analyysissä huomioon, vaan on oletettava, että kaikki vuokranantajat pyrkivät yhtä lailla optimoimaan vuokrahintansa.

Koska KTI Kiinteistötieto Oy:n aineisto on tuotettu kaupallisiin tarkoituksiin, ei tässä tutkielmassa julkaista yksityiskohtaisia tietoja Helsingin osamarkkinoiden vuokrista. Myöskään tarkkoja ammattimaisesti vuokratuista Airbnb-kohteista saatuja vuokratuloja ei voida ilmoittaa, sillä niistä ja vuokratulojen erotuksesta olisi mahdollista päätellä myös pitkäaikaisvuokratulot. Tulokset esitetään siis muodossa, josta aineiston alkuperäiset vuokrahintatiedot eivät käy ilmi.

7. Menetelmät

Tässä työssä pyrin kvantitatiivisin menetelmin selvittämään, millaiset edellytykset Airbnb-toiminnalla on vaikuttaa Helsingin vuokramarkkinoihin. Tätä varten tarkastelen, kuinka monta asuntoa Helsingissä on vuokralla Airbnb:n kautta pitkäaikaisten vuokramarkkinoiden sijaan ja mihin nämä asunnot sijoittuvat. Tarkastelen myös sitä, onko lyhytaikaisesti ja pitkäaikaisesti vuokrattavien asuntojen välillä vuokra-aukkoa Helsingissä, ja jos on, minkä kokoisissa asunnoissa ja millä alueilla. Airbnb-toiminnalla voi olla vaikutusta myös omistusasuntojen hintoihin (ks. esim. Barron ym., 2018), mutta tässä tutkimuksessa keskityn ainoastaan vuokra-asuntomarkkinoihin, sillä tarkoituksena on vertailla kahdesta eri vuokrausmuodosta saatuja tuloja keskenään. Lisäksi pohdin sitä, millaisina Helsingin kaupungin matkailu- ja kaupunkipolitiikka näyttäytyvät tutkielman tulosten valossa.

Tutkimuksen tarkasteluajankohdaksi on rajattu vuosi 2019, koska se on tuorein saatavilla oleva kokonainen vuosi aineistoissa. Vaikka molemmat aineistot kattavat myös aiemmat vuodet vähintään vuoteen 2016 saakka, on aiemmat vuodet jätetty pois tarkastelusta, sillä ilmiön ajallisen muutoksen analysointi on rajattu tämän tutkielman ulkopuolelle. Lisäksi kolmen vuoden jakso olisi lyhyt aika seurata vuokrien kasvua, sillä vuokrahintojen muutos voi tapahtua hitaasti ja vaatisi siksi pidemmän seurantajakson. Aiempien vuosien Airbnb-aineiston tietoja hyödynnetään kuitenkin analysoitaessa joidenkin muuttujien kehitystä vuosien aikana.

Aineistoja käsiteltiin ja analysoitiin sekä QGIS-paikkatieto-ohjelmistolla että Excel-tilukkolaskentaohjelmalla. Molempia ohjelmistoja käytettiin aineiston rajaamiseen, muokkaamiseen ja erilaisten tunnuslukujen laskemiseen aineistosta. Airbnb-aineiston kuukausitasoiset havainnot vuodelta 2019 sisältävää taulukkoa käsiteltiin Excelissä niin, että kohteen kuukausikohtaiset tiedot yhdistettiin vuositasolle. Kohteen tunnistekoodin perusteella tähän dataan yhdistettiin myös tietoa erillisestä kohdetasoisesta taulukosta. KTI Kiinteistötieto Oy:n tuottamaa asuntovuokra-aineistoa ei pääsääntöisesti tarvinnut käsitellä analyysiä varten.

Varsinaisiin tutkimuskysymyksiin vastaamisen lisäksi tarkastelen kaikkia Helsingin vuoden 2019 Airbnb-kohteita lyhyesti yleisellä tasolla tutkimalla niiden alueellista jakautumista sekä tyyppiä eli sitä, onko kyseessä huone vai kokonainen asunto. Samoja tunnuslukuja Helsingin Airbnb-kohteista aiemmilta vuosilta ovat selvittäneet Jokela ja Minoia (2020).

Kunkin tutkimuskysymyksen tarkastelussa käytettyjä menetelmiä eritellään tarkemmin seuraavissa kappaleissa.

7.1. Tutkimuskysymyksen 1 menetelmät

Sen selvittämiseksi, kuinka monta asuntoa on poissa pitkäaikaisilta vuokra-asuntomarkkinoilta, arvioitiin ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden määrää. Vain näiden ammattimaisesti vuokrattujen kohteiden voidaan olettaa olevan pois pitkäaikaisten vuokrasuhteiden tarjonnasta. Ammattimainen vuokraustoiminta voidaan kuitenkin määritellä usealla eri tavalla.

Helsingin kaupungin julkaisemassa ohjeistuksessa (Helsingin kaupunki, 2020) on erilaisten tunnusmerkkien kautta määritelty, mitä ammattimainen vuokraaminen Helsingin kontekstissa tarkoittaa. Määritelmä ei kuitenkaan ole tarpeeksi tarkka sovellettavaksi tämän tutkimuksen puitteissa, sillä ohjeissa ei aseteta esimerkiksi kattoa sallituille vuokrauspäiville. Tässä tutkimuksessa käytänkin ammattimaisuuden määritelmänä aiempaan tutkimuskirjallisuuteen pohjautuvaa määritelmää, jossa kriteerinä käytetään varattujen päivien ja saatavilla olevien päivien määrää. Näiden kriteerien pohjalta voidaan arvioida, onko asunto tarjolla Airbnb:n kautta vain satunnaisesti vai nimenomaisesti vuokratulojen hankintaa varten.

Ammattimaisuudelle on tutkimuskirjallisuudessa esitetty useita eri määritelmiä ja raja-arvoja, joista yksikään ei suoraan sovellu tämän tutkimuksen tarkoituksiin. Parhaiten tässä tutkimuksessa voidaan kuitenkin soveltaa Wachsmuthin ja Weislerin (2018) käyttämiä raja-arvoja. Kirjoittajat käyttävät kahta eri raja-arvoparia määrittämään, onko huoneisto luultavasti poissa pitkäaikaisilta vuokramarkkinoilta eli sen sijaan ammattimaisessa Airbnb-käytössä. Wachsmuth ja Weisler käyttävät sekä ”usein vuokratun” että ”erittäin usein vuokratun” kohteen kategorioita. Erittäin usein vuokratuksi kohteeksi he luokittelevat kohteet, jotka ovat 1) kokonaisia huoneistoja, 2) varattuna vähintään 120 päivää vuoden aikana ja 3) varattuna tai tarjolla vähintään 240 päivää vuoden aikana. Usein vuokrattujen kohteiden määritelmässä mainitut raja-arvot ovat puolet pienemmät.

Käytän tässä tutkielmassa itse ammattimaisuuden määritelmänä yksinomaan sitä, että kohde on Wachsmuthin ja Weislerin luokittelun mukaan ”erittäin usein vuokrattu”. Löyhempi ”usein vuokratun” kategoria mahdollistaisi sen, että asuntoa käytettäisiin muuhun kuin Airbnb-vuokraukseen yli puolet vuodesta. Voidaankin ajatella, että jos majoittaja todella pyrkii ansaitsemaan Airbnb-vuokraamisella taloudellista voittoa, eli hänet luokitellaan ammattilaiseksi, hän myös pitäisi kohteen varattavissa reilusti yli puolen vuoden ajan. Käyttämällä vain tiukempaa kategoriaa voidaan paremmin varmistua siitä, että majoittajan pyrkimys todella on maksimoida huoneistosta saatavat tulot, eikä hän esimerkiksi vuokraa kohdetta vain pitkien matkojensa ajaksi.

120 päivän varausten ja 240 päivän saatavilla olon raja-arvot ovat niin suuria, että asunnon voidaan olettaa olevan lähinnä Airbnb-vuokrakäytössä. Asunto voisi olla muussa käytössä korkeintaan neljän kuukauden ajan. On perusteltua olettaa, että harva

vuokranantaja hankkii tälle ajalle vuokralaisen muuta kautta, sillä asunnot ovat usein pois Airbnb-käytöstä useita lyhyitä jaksoja vuoden aikana. Tällöin yksikään jakso ei välttämättä ole niin pitkä, että vuokralaisen hankkiminen olisi mahdollista tai kannattavaa. Lisäksi, vaikka asunto olisikin pois Airbnb-käytöstä yhtäjaksoisesti neljä kuukautta, vuokralaisen löytäminen vain muutaman kuukauden vuokraajaksolle voi olla haastavaa.

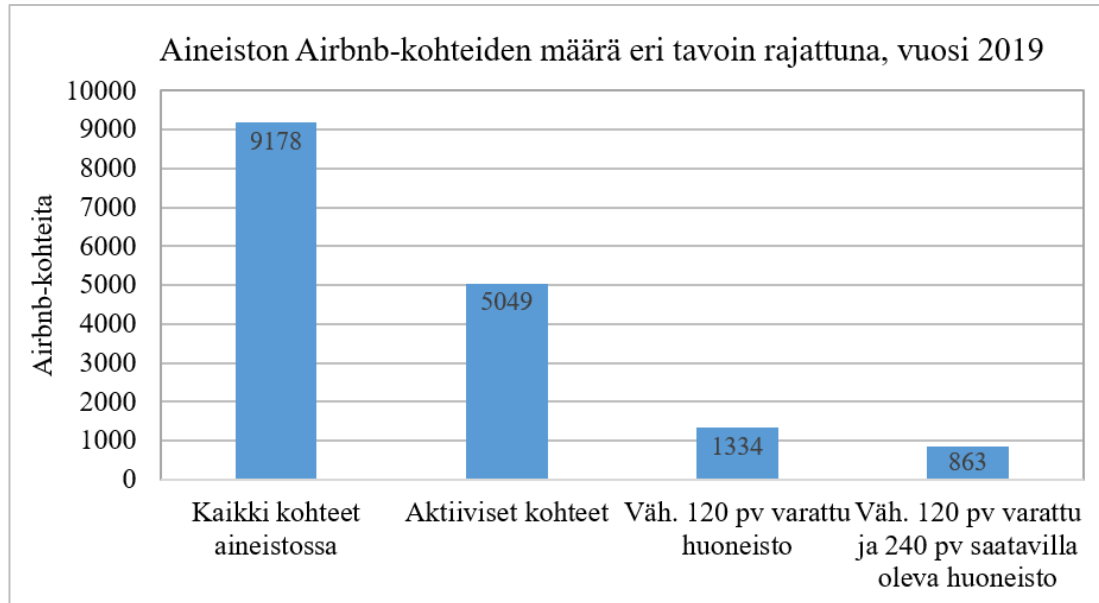
Jaetut ja yksityiset huoneet jätetään ammattimaisen vuokraustoiminnan määritelmän ulkopuolelle, sillä ne eivät mitä luultavimmin ole pois pitkäaikaisten vuokrasuhteiden tarjonnasta.

Käyttämäni ammattimaisuuden määritelmä saa tukea myös muusta aiemmasta tutkimuskirjallisuudesta. Myös Ayoub ym. (2019) ovat käyttäneet tutkimuksessaan ammattimaisuuden raja-arvona 120 päivän varaussaldoa. Heidän ratkaisunsa poikkeaa kuitenkin omastani siinä, että kirjoittajat eivät ota huomioon kohteiden saatavilla olevien päivien määrää, mutta laskevat sen sijaan ammattimaisesti vuokrattujen kohteiden joukkoon myös ne kohteet, joita vuokraavalla majoittajalla on muitakin kohteita Airbnb:ssä.

Teorian tasolla olisikin mielekästä ottaa myös tässä tutkielmassa ammattimaisen Airbnb-vuokrauksen määritelmään mukaan kohteet, joita vuokraavalla majoittajalla on tarjolla muitakin Airbnb-kohteita. On perusteltua olettaa, että jos majoittajalla on vuokralla useita Airbnb-kohteita, ne ovat vuokralla ansaintamielessä ja ammattimaisesti. Aineiston ominaisuuksista johtuen en kuitenkaan ota tällaisia kohteita mukaan, sillä se antaisi ilmiöstä väärän kuvan. Aineistoon kuuluu nimittäin runsaasti sellaisia kohteita, joilla on havaittu vain hyvin vähän varattuja päiviä vuoden aikana. Jos ammattimaisesti vuokrattujen kohteiden joukkoon laskettaisiin kaikki kohteet, joiden vuokraajalla on tarjolla myös muita kohteita, tulisi mukaan huomattava määrä sellaisia kohteita, joissa ei luultavasti tosiasiasa ole ollut juurikaan aktiivista vuokraustoimintaa vuoden 2019 aikana. Tämän vuoksi käytän määritelmänä ainoastaan varattujen ja saatavilla olevien päivien määrää.

Kuva 4 esittää, miten erilaiset rajaukset vaikuttavat tarkasteltavien Airbnb-kohteiden määrään. Jo pelkästään aktiivisten kohteiden, eli kohteiden, joilla on ollut vähintään yksi varaus vuoden aikana, määrä on huomattavasti pienempi kuin aineistossa esiintyvien kohteiden määrä kokonaisuudessaan. Lisäksi, jos kohteet rajattaisiin

käyttämällä ehtona vain 120 varatun päivän raja-arvoa (Ayouban ym. (2019) tapaan), sisältyisi analyysiin jonkin verran enemmän kohteita kuin rajauksella, jossa otetaan huomioon myös saatavilla olevien päivien määrä.



Kuva 4. Airbnb-aineiston kohteiden määrä vuonna 2019 eri tavoin rajattuna.

Ammattimaisuuden rajana voitaisiin käyttää myös tulo rajaa. Joistakin Airbnb-kohteista saatavat yökohtaiset tulot voisivat olla niin suuria, että lyhytaikainen vuokraustoiminta olisi pitkäaikaista vuokraamista kannattavampaa jopa alle 120 varatulla päivällä vuodessa. Asunnosta saatavat tulot riippuvat kuitenkin niin paljon asunnon tyypistä, ettei sopivaa ammattimaisuuteen viittaavaa tulo rajaa ole mahdollista asettaa. Esimerkiksi syrjäisemmästä yksioystä ja keskustassa sijaitsevasta kolmen huoneen kattohuoneistosta saatua vuokratuloa ei voida vertailla keskenään, sillä asuntojen hankinta- ja ylläpitokustannukset eroavat huomattavasti toisistaan.

Käyttämäni määritelmä ei ole kuitenkaan ongelmattomasti paljasta, kuinka moni asunto on Airbnb-käytössä pitkäaikaisen vuokrauskäytön sijaan. Eniten epätarkkuutta aiheuttaa, että vaikka käyttämällä 240 päivän saatavilla olon raja-arvoa voidaan melko varmasti sanoa, ettei asunnossa missään vaiheessa vuotta asu pitkäaikaista vuokralaista, ei kuitenkaan ole varmaa, että asunnossa muutenkaan asuisi kukaan pitkäaikaisesti. Ammattimaisen vuokraustoiminnan määritelmän täyttävä asunto voi olla muussa kuin Airbnb-käytössä neljä kuukautta, mikä tarjoaa asunnon omistajalle mahdollisuuden edelleen ajoittain käyttää asuntoa myös muihin tarkoituksiin. Tämän

Airbnb-vuokraamisen tarjoaman jouston vuoksi onkin siis mahdollista, että ilman Airbnb-vuokrausmahdollisuutta asunto olisikin tosiasiassa suurimman osan ajasta tyhjillään eikä pitkäaikaisvuokrakäytössä. Esimerkiksi ”kakkoskotia” ei välttämättä haluta vuokrata pitkäaikaisesti, vaan mieluummin lyhytaikaisesti, jolloin omistajat saavat edelleen asunnon käyttöönsä toivominaan päivinä.

Pitempää saatavilla olon raja-arvoa ei ole kuitenkaan mielekästä asettaa, sillä majoittajat joutuvat usein estämään Airbnb-kohteensa varauksen tietyiltä päiviltä, jos ovat estyneet huolehtimasta asunnosta tai esimerkiksi kunnostavat asuntoa. Asunto voi siis olla pois saatavilta myös tällaisista syistä.

Tulosten tarkastelussa on otettava huomioon, että Airbnb:n lisäksi Helsingissä toimii myös muita lyhytaikaisen vuokraustoiminnan palveluita, kuten HomeAway. Tämän vuoksi todelliset lyhytaikaisen vuokraustoiminnan käytössä olevien asuntojen määrät ovat todellisuudessa luultavasti suurempia. Toisaalta Airbnb-aineiston keräyksessä käytetyn algoritmin epätarkkuudet (Ioannides ym., 2018) saattavat johtaa yliarvioihin ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-asuntojen määrässä. Muiden lyhytaikaisen vuokraustoiminnan palveluiden tarjonnan puuttuminen aineistosta saattaisi siis lähinnä korvata tätä Airbnb-aineiston yliarviota.

Ammattimaisesti vuokrattujen asuntojen määrää arvioidaan tässä työssä sekä koko kaupungin tasolla että suhteessa vuokra-asuntojen määrään osa-alueittain. Näin voidaan arvioida, kuinka paljon vaikutusta Airbnb-vuokraustoiminnalla voi olla kunkin osa-alueen vuokra-asuntomarkkinoille. Käytän tarkastelun pohjana osa-alueita, koska ne ovat tarkin aluetaso, jolla vuokra-asuntojen määrää Helsingissä tilastoidaan.

Analyysin toteuttamishetkellä uusimmat tilastotiedot Helsingin osa-alueiden vuokra-asuntojen määristä olivat vuoden 2018 viimeiseltä päivältä. Tiedot on saatu Helsingin tilastollisesta vuosikirjasta (Helsingin kaupunginkanslia, 2019). Osa-alueen vuokra-asuntokannan koon määrittämistä varten näihin lukuihin lisättiin myös osa-alueella sijaitsevien ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden määrä, koska nämä asunnot ovat osa vuokra-asuntokantaa. Vuokra-asuntojen määrää kuvaavaan tilastoon on sisällytetty myös säännellyt vuokra-asunnot, kuten Helsingin kaupungin omat vuokra-asunnot. Tämän vuoksi ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden osuus

vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista on siis suurempi kuin ilmoitettu prosenttiosuus, joka kuvaa osuutta kaikista vuokra-asunnoista.

Lukua vääristää mahdollisesti hieman se, että jotkin Airbnb-kohteet saattavat olla tulleet lasketuksi vuokra-asuntokantaan kahdesti: 31.12.2018 tavallisena vuokra-asuntona ja vuonna 2019 Airbnb-kohteena, jos asunto on juuri muutettu Airbnb-käyttöön. Lisäksi, koska vuokra-asuntotilasto kuvaa tilannetta vain vuoden 2019 alussa, on vuoden kuluessa asuntojen määrä tietenkin voinut muuttua. Nämä seikat voivat tuskin kuitenkaan merkittävästi vaikuttaa tuloksiin, sillä vuokra-asuntokantojen mittakaavassa luvut ovat oletettavasti pieniä. Vuokra-asuntokannan kokoon suhteutettuna merkittäviä asuntorakentamisprojekteja ei ollut käynnissä tutkituilla osa-alueilla vuonna 2019, lukuun ottamatta Jätkäsaaren osa-aluetta, jossa uusia asuntoja on rakennettu runsaasti. Jätkäsaaren osa-alueen luvut voivat tästä syystä olla epätarkkoja. Lisäksi vuokra-asuntoja on tutkituilla osa-alueilla niin paljon, ettei joidenkin asuntojen mahdollinen kaksinkertainen laskenta sekä vuokra-asunnoksi että Airbnb-asunnoksi vaikuttaisi prosenttiosuuksiin merkittävästi.

Mukaan analyysiin otetaan vain sellaiset osa-alueet, joilla ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita on vähintään 20, sillä tätä pienemmällä määrällä voi tuskin olla osa-alueen tasolla minkäänlaista vaikutusta vuokramarkkinoihin.

Jotta ammattimaisesta vuokraustoiminnasta saadaan laajempi kuva, tarkastelen aineiston pohjalta myös ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden määrän muutosta, osuutta kaikista yöpymisistä, osuutta kaikista tuloista sekä kohteiden käyttöastetta. Lisäksi tarkastelen, kuinka monet ammattimaisesti vuokratut Airbnb-kohteet kuuluvat majoittajille, joilla on muitakin tällaisia kohteita. Osuus kaikista tuloista lasketaan suhteuttamalla ammattimaisten Airbnb-kohteiden tuottamat tulot kaikkiin Airbnb-tuloihin. Laskennassa ei kuitenkaan ole voitu ottaa huomioon lisävierasmaksuja. Lisäksi, Airbnb-aineistossa kohteen tuottamat tulot ilmoitetaan sekä vuokranantajan kotivaluuttana että Yhdysvaltain dollareina. Prosenttiosuus on laskettu dollareista, jotta luvut olivat samassa valuutassa, mutta valuuttojen kurssi on kuitenkin voinut vaihdella vuoden aikana. Näistä syistä prosenttiosuus on vain suuntaa antava.

7.2. Tutkimuskysymyksen 2 menetelmät

Toisena tutkimuskysymyksenä on, onko lyhytaikaisesti ja pitkäaikaisesti vuokrattavien asuntojen välillä vuokra-aukkoa Helsingissä, ja jos on, minkä kokoisissa asunnoissa ja millä alueilla. Nykyisen maanvuokran vastineena käytän tässä tutkimuksessa pitkäaikaisilta vuokramarkkinoilta saatua keskimääräistä kuukausituloa, kun taas potentiaalisen maanvuokran vastineena käytän ammattimaiseksi luokiteltavasta Airbnb-vuokrauksesta saatua keskimääräisiä kuukausituloja.

7.2.1. Vuokratulojen vertailu teoreettisesta näkökulmasta

Useissa vuokra-aukkoteoriaa käsittelevissä kirjoituksissa on mainittu, ettei Smithin (1979) alkuperäisiä käsitteitä voida havainnoida empiirisesti. Esimerkiksi Clark (1995) huomauttaa, että potentiaalinen maanvuokra ja nykyinen maanvuokra ovat lopulta abstrakteja käsitteitä, joiden suuruutta voidaan vain arvioida. Tämä pitää paikkansa etenkin yritettäessä arvioida nykyistä ja potentiaalista maanvuokraa kokonaisen rakennuksen kohdalla, sillä rakennus voi sisältää useita erilaisia ja erilaisessa käytössä olevia asuntoja. Myös potentiaalista maanvuokraa on vaikeaa määrittää koko rakennuksen tasolla, sillä esimerkiksi ympäröivän alueen kehitys voi tuoda mukanaan uusia mahdollisuuksia ja vaikuttaa siten potentiaaliseen maanvuokraan. Onkin siis ymmärrettävää, että summat ovat lopulta arvauksia.

Esimerkiksi Slater (2017) toteaa, että empiirisiä vuokra-aukkotutkimuksia on näistä syistä ollut hyvin vähän. Ainoastaan esimerkiksi Clark (1987), Yung ja King (1998) sekä Hammel (1999) ovat toteuttaneet empiirisiä tutkimuksia. Yrigoy (2019) kuitenkin huomauttaa, että tutkimuksissa ei juurikaan ole tutkittu vuokra-aukkoa pelkkien vuokrahintojen kontekstissa. Hänen mukaansa kirjallisuudessa on yleensä esitetty vuokratulot vain nykyisenä maanvuokrana ja pitkälti käsitelty tilannetta, jossa vuokra-asuntovaltaisesta asumisesta siirryttäisiin omistusasuntovaltaiseen. Tutkimusta on siis hankalaa verrata aiempaan vuokra-aukkotutkimukseen, sillä aiempi tutkimus keskittyy pääasiassa hyvin toisenlaisiin tilanteisiin.

Tässä tutkimuksessa vuokra-aukkoteoriaa sovelletaan vain eri vuokraamistapojen välillä ja vain yksittäisten asuntojen mittakaavassa. Tällaisessa pelkkien

vuokrahintojen kontekstissa tutkimus on huomattavasti yksinkertaisempaa, sillä asunto pysyy samantapaisessa käytössä eli vuokra-asuntona. Ainoastaan vuokraamisesta saatavat tulot muuttuvat. Esimerkiksi Airbnb ei välttämättä edustaisi ollenkaan koko rakennuksen parasta käyttötarkoitusta, vaan rakennus voisi olla tuottavampi esimerkiksi hotellina. Yksittäisten asuntojen paras mahdollinen käyttötarkoitus voi siis olla eri kuin itse rakennuksen.

Nykyinen maanvuokra ei kuitenkaan käsitteenä ole täysin sama asia kuin vuokratulot, sillä vuokratulot eivät kerro siitä, kuinka paljon rahallista hyötyä rakennus tai asunto todella tuottaa (Wachsmuth & Weisler, 2018). Potentiaalisen maanvuokran käsite ei myöskään vastaa täysin samaa asiaa kuin mahdolliset Airbnb-tulot. Siksi vuokratuloja ja alueen Airbnb-tuloja voidaankin pitää vain näiden lähimpinä mahdollisina vastineina, jotka käytössä olevien aineistojen pohjalta on mahdollista saada. Näiltä osin seuraan Wachsmuthin ja Weislerin (2018) sekä Yrigoy'n (2019) tutkimuksia, joissa samoja muuttujia on käytetty nykyisen ja potentiaalisen maanvuokran vastineina.

Teoreettisena ongelmana tässä tutkimuksessa on, ettei tutkimuksessa voida vertailla samaa asuntoa itsensä kanssa kahdessa eri käyttötarkoituksessa. Sen sijaan joudutaan oletamaan, että saman osamarkkina-alueen sisällä sijaitsevat tietynkokoiset huoneistot ovat tarpeeksi samanlaisia keskenään, jotta esimerkiksi yhdestä asunnosta saatua tuloa voidaan pitää oletuksena myös muille alueen samankokoisille asunnoille.

Lisäksi on oletettava, että Airbnb- ja pitkäaikaisvuokra-asunnot ovat saman tarkastelualueen sisällä tarpeeksi samanlaisia keskenään, eikä näihin ryhmiin kuuluvien asuntojen välillä ole merkittäviä eroavaisuuksia esimerkiksi talojen kunnon osalta. On kuitenkin mahdollista, että Airbnb- ja pitkäaikaisvuokra-asunnoiksi päätyvät keskimäärin erilaiset asunnot, jolloin vuokratulot eivät olisi täysin vertailukelpoisia keskenään. Airbnb-käyttöön voisi esimerkiksi päätyä huonokuntoisempia asuntoja, sillä asunnossa lyhytaikaisesti oleilevat eivät oletettavasti kiinnitä samalla tavalla huomiota asunnon vikoihin ja puutteisiin kuin pitkäaikaiset asukkaat, ja tällöin omistaja voisi esimerkiksi välttyä korjaamasta tai uudistamasta asuntoa. Tämä tarkoittaisi, että vapaarahoitteisten pitkäaikaisvuokra-asuntojen vuokrat näyttäisivät suhteessa todellista korkeammilta Airbnb-vuokriin verrattuna siksi, että pitkäaikaisvuokra-asunnot olisivat keskimäärin paremmassa

kunnossa, jolloin niistä voisi myös pyytää enemmän vuokraa. Toisaalta myös täysin päinvastainen tilanne on mahdollinen: matkailijat voivat karttaa huonokuntoisempia asuntoja, sillä heillä on yleensä mahdollisuus vertailla useita majoituskohteita keskenään ja valita niistä paras.

7.2.2. Aineistojen käsitteleminen ja yhteensovittaminen

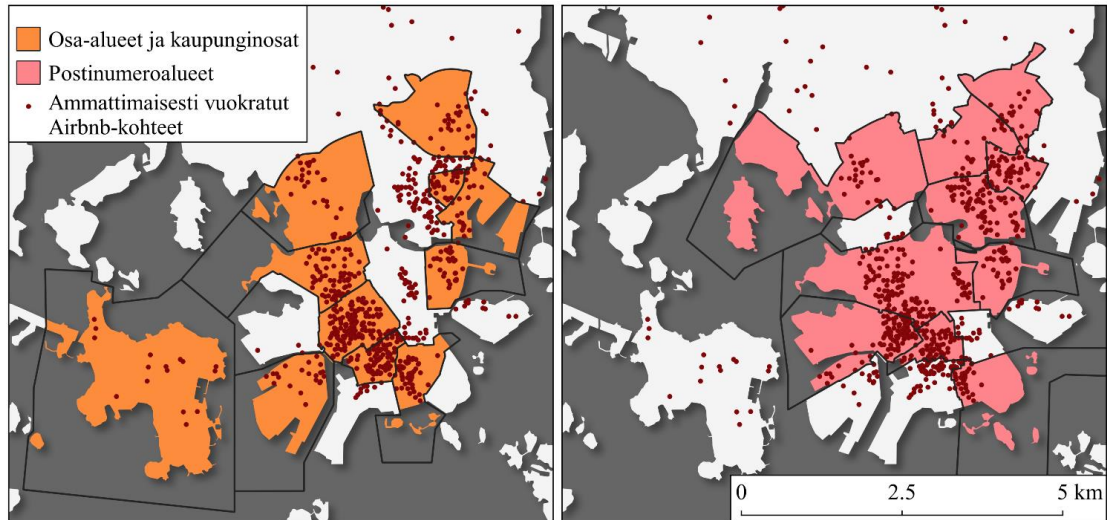
Jotta kahden tutkimusaineiston vuokratuloja voitiin vertailla toistensa kanssa, täytyi aineistoja käsitellä yhteensopiviksi keskenään ja käsitellä analyysin tarpeita varten. Pääasiassa tämä tarkoitti Airbnb-aineiston muokkaamista yhteensopivaksi pitkäaikaisvuokrahinta-aineiston kanssa, sillä jälkimmäinen aineisto oli saatavilla vain yhdessä muodossa, kun taas Airbnb-aineisto on joustavammin muokattavissa.

Pitkäaikaisvuokra-aineistosta valitsin tarkasteluun kokonaisvuokrahinnat neliövuokrahintojen sijaan, sillä Airbnb-aineisto ei sisällä asuntojen neliökokoja eikä siten tietoa neliövuokrasta. Kokonaisvuokrien vertailemiseen sisältyy kuitenkin se ongelma, että Airbnb- ja pitkäaikaisvuokra-aineiston asunnot eivät välttämättä ole samankokoisia keskenään: on mahdollista, että Airbnb-käyttöön päätyvät keskimäärin erilaiset asunnot kuin pitkäaikaisvuokrakäyttöön. Analyysia varten on kuitenkin oletettava, että asunnot, joilla on sama määrä huoneita, ovat osamarkkina-alueiden sisällä keskimäärin samankokoisia myös neliöissä mitattuna.

Tarkastelutasona käytin KTI:n tuottaman asuntovuokra-aineiston osamarkkinajakoja, sillä kyseistä aineistoa ei ollut mahdollista tarkastella muilla kuin näillä ennalta määritetyillä aluetasoilla. Sen sijaan pistemuotoista Airbnb-aineistoa voidaan tarkastella millä aluejaolla tahansa. Kumpikaan pitkäaikaisvuokra-aineiston tarkastelutasoista, eli postinnumeroalueista tai osa-alueista ja kaupunginosista, ei kuitenkaan kata koko Helsingin aluetta. Aineistoversiot kattavat vain sellaiset alueet, joilla asuntoja on ollut tarpeeksi suuri määrä aineiston tuottamista varten.

Kuva 5 havainnollistaa, millä tavoin aineistoversiot kattavat sellaiset alueet, joilla sijaitsee paljon ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita. Tarkastelun ulkopuolelle on jätetty ne pitkäaikaisvuokra-aineiston osamarkkina-alueet, joilla ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-asuntoja ei olisi ollut tarpeeksi analyysia varten. Kuten kuvasta voidaan havaita, osa-alue- ja kaupunginosajakoon perustuva aineisto kattaa erinomaisesti sellaiset alueet kantakaupungin länsipuolella, joilla on paljon

ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita. Sen sijaan se kattaa heikosti erityisesti Kallion ja Alppiharjun alueella sijaitsevat vastaavanlaiset alueet. Postinumeroaluejakoon perustuva aineisto taas kattaa Kallion ja Alppiharjun alueen hyvin, mutta kantakaupungin länsipuolen huonommin.



Kuva 5. Kaupunginosa- ja osa-aluejakoon sekä postinumeroaluejakoon perustuvien aineistoversioiden kattavuus KTI Kiinteistötieto Oy:n lähdeaineistossa. Kuva esittää vain ne aineistosta löytyvät alueet, joilla ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-asuntoja oli tarpeeksi analyysia varten.

Analyysin pääasialliseksi tarkastelutasoksi valitsin osa-alue- ja kaupunginosajakoon pohjaavan aineistoversion, sillä osa-alueet ovat postinumeroalueita pienempiä. Vuokra-aukkoilmiö saattaa olla melko paikallinen, joten hintoja on tärkeää vertailla mahdollisimman pienten alueiden sisällä. Tämä aineistoversio kattaa kuitenkin heikosti Kallion ja Alppiharjun alueen, jossa ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita on paljon. Tämän vuoksi korvasin kyseisen alueen osa-alueet ja kaupunginosat analyysia varten samalla alueella sijaitsevilla postinumeroalueilla, jotka kattavat nämä alueet paremmin. Tämän ratkaisun myötä vertailevaan analyysiin saadaan mukaan suurempi määrä ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita.

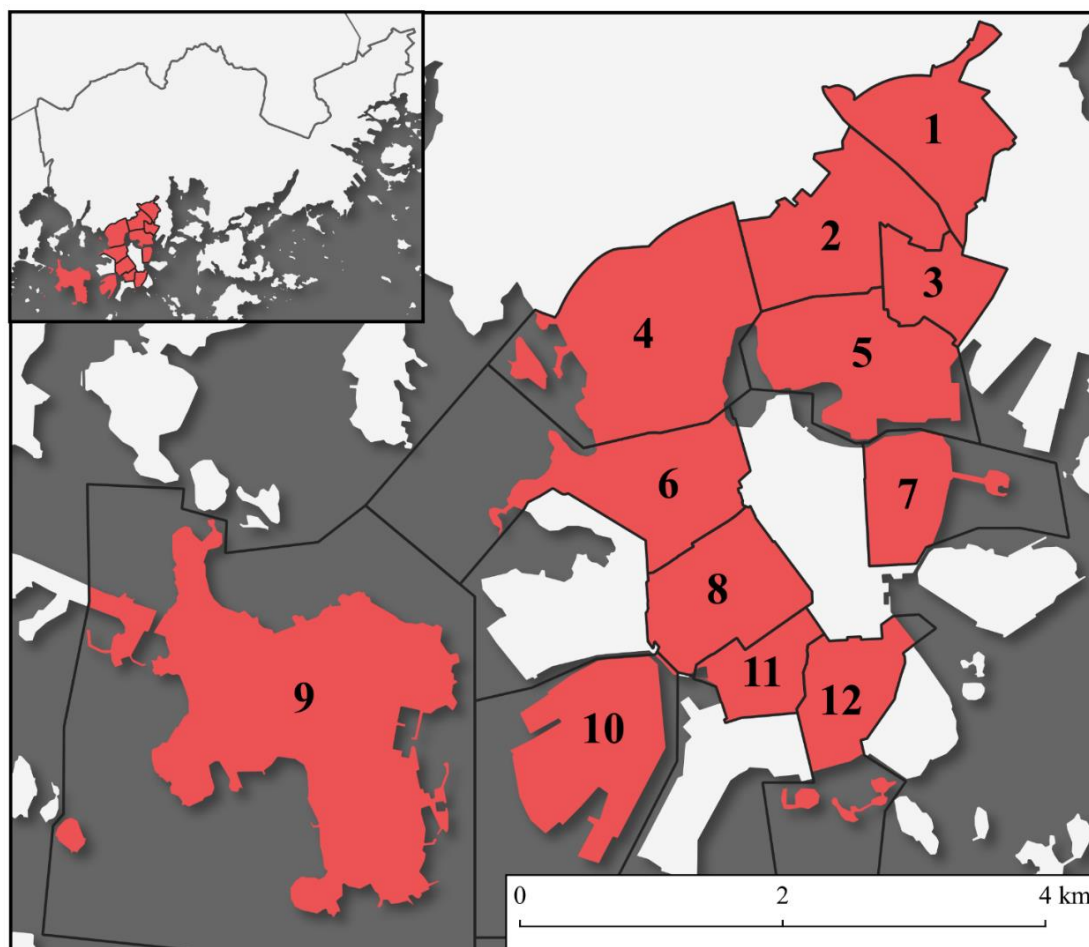
Kyseiset postinumeroalueet pystyttiin ongelmattomasti yhdistämään muiden alueiden kanssa, sillä niiden kattamat alueet eivät mene päällekkäin tarkasteluun valittujen osa-alueiden tai kaupunginosien kanssa. Näin yksikään ammattimaisesti vuokrattu Airbnb-kohde ei tule lasketuksi kahdelle eri alueelle. Vaikka myös jotkin muut

postinumeroalueet kattavat sellaisia alueita, joita osa-alue ja kaupunginosajakoon perustuva aineistoversio ei kata, en ottanut näitä mukaan tarkasteluun, sillä niiden alueet olisivat menneet päällekkäin osa-alueiden ja kaupunginosien kanssa, ja koska niiden mukaan ottaminen ei olisi tuonut merkittävää lisäystä siihen, kuinka monia ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita analyysiin saatiin mukaan.

Kuva 6 näyttää tarkasteluun valitut osamarkkina-alueet kokonaisuudessaan. Kuva osoittaa myös alueista tästä eteenpäin käytetyt kutsumanimet. Viittaa postinumeroalueisiin tekstin yhdenmukaisuuden vuoksi niitä parhaiten vastaavan osa-alueen nimen kanssa, kuten ”Vallilan postinumeroalue”. Kukin postinumeroalue on saanut kutsumanimensä sen osa-alueen mukaan, jonka alueelle postinumeroalueen keskipiste sijoittuu.

Kuten kuvasta 5 näkyy, alueet, joilla ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita on tiheässä, ovat maantieteellisesti melko suppeita. Koska aineistoja joudutaan kuitenkin vertailemaan melko isojen osamarkkina-alueiden keskiarvojen kautta, saattaa piiloon jäädä paljon paikallista vaihtelua vuokra-aukkojen laajuudessa. Esimerkiksi Taka-Töölön osa-alueella ammattimaisesti vuokratut Airbnb-kohteet sijoittuvat vain osa-alueen keskelle, mutta niiden keskiarvoisia tuloja vertaillaan koko Taka-Töölön kattavaan pitkäaikaisvuokra-aineistoon.

Jotta pitkäaikaisvuokra-aineistosta saataisiin alueellisesti hieman kattavampi, on vuoden 2019 aineistoa pieneltä osin täydennetty vuoden 2018 aineiston pohjalta. Vuoden 2019 aineisto ei sisältänyt Ullanlinnan osa-aluetta, jolla sijaitsee paljon ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita. Ullanlinna kuitenkin sisältyi vuoden 2018 aineistoon, ja alueen vuokrahinta muutettiin vastaamaan vuotta 2019 Tilastokeskuksen vuokrahintatilaston perusteella. Ullanlinna kuuluu Tilastokeskuksen vuokratilastoinnin alueelle Helsinki 1, jossa vapaarahoitteisten kaksioden vuokrat ovat vuodesta 2018 vuoteen 2019 nousseet tilastoinnin mukaan 1,0 prosenttia (Tilastokeskus, 2020). Vuoden 2018 lukua korotettiin siis yhdellä prosentilla, jotta se vastaisi mahdollisimman hyvin vuoden 2019 vuokratasoa. Muilla tavoin vuoden 2019 vuokrahinta-aineistoa ei voitu täydentää vuoden 2018 tiedoilla.



Nro	Alue	Tyyppi	Kutsumanimi
1	00550	Postinumeroalue	Vallilan postinumeroalue
2	00510	Postinumeroalue	Alppilan postinumeroalue
3	00500	Postinumeroalue	Torkkelinmäen postinumeroalue
4	Taka-Töölö	Osa-alue	Taka-Töölö
5	00530	Postinumeroalue	Linjojen postinumeroalue
6	Etu-Töölö	Osa-alue	Etu-Töölö
7	Kruununhaka	Osa-alue	Kruununhaka
8	Kamppi	Osa-alue	Kamppi
9	Lauttasaari	Kaupunginosa	Lauttasaari
10	Jätkäsaari	Osa-alue	Jätkäsaari
11	Punavuori	Osa-alue	Punavuori
12	Ullanlinna	Osa-alue	Ullanlinna

Kuva 6. Tarkasteluun valitut KTI Kiinteistötieto Oy:n aineiston sisältämät osamarkkina-alueet ja niiden kutsumanimet tekstissä.

Tulojen tarkastelua varten kumpikin aineisto jaettiin kolmeen ryhmään: yksiöihin (Airbnb-aineistossa tätä vastaa ryhmä ”0 makuuhuonetta”), kaksioihin (”1 makuuhuone”) ja kolmioihin (”2 makuuhuonetta”). Airbnb-aineistosta mukaan

tarkasteluun otettiin siis vain ne kohteet, jotka täyttävät aiemmin esitellyn ammattimaisesti vuokratun kohteen määritelmän. Kolmiota isommat asunnot on jätetty tarkastelun ulkopuolelle, sillä niitä on osamarkkinatasolla aineistoissa niin vähän, ettei niiden tarkastelu olisi ollut mielekäästä. On huomioitava, että Airbnb-aineistossa asunnon huoneluku perustuu majoittajan omaan ilmoitukseen, ja voi siksi olla epäluotettava. Esimerkiksi yksiön makuuhuonemääräksi on saatettu merkitä yksi, onhan huoneistossa kuitenkin yksi nukkumiseen käytetty huone.

Erotus keskimääräisten vuokratulojen välillä laskettiin vain, jos alueella oli vähintään 10 tietyn kokoista ammattimaisesti vuokrattua Airbnb-asuntoa. Jos jollakin alueella oli vuonna 2019 esimerkiksi vain 8 ammattimaisessa Airbnb-vuokrakäytössä ollutta kolmiota, alueen kolmioista ei suoritettu vertailua. Pitkäaikaisvuokrien aineistossa kaikilla tarkastelluilla osamarkkina-alueilla tietynkokoisten huoneistojen määrä on vähintään 16. Kymmenen asunnon raja valittiin, jotta keskiarvot eivät perustuisi todella pieniin otoksiin ja olisivat siten luotettavampia.

Kymmenenkin asunnon tutkimusjoukko on kuitenkin edelleen melko pieni, ja yksittäiset vuokratuloarvot voivat vaikuttaa keskiarvoon melko paljon. Vaikka tutkimustulosten luotettavuuden kannalta suurempi asuntojen määrän raja olisi ollut mielekäästä asettaa, se olisi kuitenkin rajannut huomattavan määrän tarkastelukohteita analyysin ulkopuolelle. Tuloksia on siis tulkittava varovasti niiltä osin, kun luvut perustuvat pieneen aineistoon.

Vuokratulojen vertailun mahdollistamiseksi Airbnb-vuokratuloja käsiteltiin niin, että ne vastaavat paremmin pitkäaikaisvuokrahintoja. AirDNA:n toimittamassa aineistossa Airbnb- majoittajan saamat tulot on ilmoitettu kuukausikohtaisena summana, joka on laskettu kertomalla keskimääräinen yöhinta varattujen öiden määrällä. Näiden kuukausikohtaisten tulojen pohjalta laskettiin vuoden keskiarvoinen kuukausittainen tulo. Airbnb-kohteista saatu vuokratulo vaihtelee paljon kuukausien ja vuodenaikojen välillä, ja tämän vuoksi vertailussa on käytettävä kuukausitulojen keskiarvoa.

Airbnb-aineistossa ilmoitettuihin tuloihin sisältyvät kuitenkin myös vieraiden maksamat siivousmaksut. Siivousmaksu on varauskohtainen lisämaksu, jonka majoittaja voi asettaa vieraan maksettavaksi. Majoittaja voi itse määritellä myös siivousmaksun suuruuden. Koska siivousmaksujen ei voida katsoa olevan verrattavissa vuokratuloon, poistettiin siivousmaksut Airbnb-majoittajien saamista

vuokratuloista. Siivousmaksuilla voidaan kattaa esimerkiksi ulkopuoliselta henkilöltä tai yritykseltä ostetun siivouspalvelun hinta, tai vaikka majoittaja siivoaisikin kohteensa itse, ei siivousmaksu ole osa varsinaista vuokratuloa, vaan erillinen korvaus siivoamiseen käytetystä ajasta. Vaikka myös pitkäaikaisvuokralla olevan asunnon omistaja joutuu yleensä tekemään tiettyjä työtehtäviä vuokra-asuntoonsa liittyen, esimerkiksi huolehtimaan sen korjaustarpeista, ei tähän voida olettaa kuluvan yhtä paljon työaika kuin Airbnb-kohteen siivoamiseen, joten työmäärät eivät ole verrannollisia keskenään.

Siivousmaksut yhdistettiin kuukausikohtaiseen Airbnb-dataan kohdekohtaisesta taulukosta. Kohdekohtainen taulukko sisältää kohteen historian ajalta vain uusimman ilmoitetun siivousmaksun, joten analyysissä ei voida huomioda sitä, jos siivousmaksua on muutettu vuoden 2019 aikana. Siivousmaksun suuruus vertailluissa kohteissa vaihteli 5 eurosta 85 euroon, ja keskimääräinen siivousmaksu oli 29 €/varaus. Siivousmaksujen kokonaismäärä laskettiin kertomalla siivousmaksu kohteen varausmäärällä vuonna 2019. Tämä summa poistettiin kohteen vuoden aikana tuottamista tuloista.

Kaikki vertailussa mukana olleet majoittajat eivät kuitenkaan olleet asettaneet Airbnb-kohteelleen siivousmaksua, vaan se oli asetettu 72 prosentille kohteista. Siivousmaksut kyettiin siis poistamaan vain niiden kohteiden tuloista, joilla se oli ilmoitettuna. Osa majoittajista on esimerkiksi mahdollisesti ajatellut siivouksen sisältyvän varauksen hintaan, ja sen vuoksi korottanut varauksen hintaa siivousmaksun asettamisen sijaan. Tuloksissa ilmoitetut vuokratulot voivat siis tästäkin syystä olla hieman todellista korkeampia, sillä ne voivat sisältää myös siivouksesta maksettavaa korvausta.

Airbnb-majoittajat voivat kuitenkin asettaa kohteilleen myös lisävierasmaksun. Niistä saadut lisätulot eivät kuitenkaan näy aineistosta, sillä AirDNA:n käyttämällä tiedonkeruumenetelmällä ei voida saada selville, kuinka monta ihmistä kohteessa on kullakin varauksella yöpynyt tai onko lisävierasmaksua ylipäättään vaadittu. Lisävierasmaksut kuitenkin tuovat osalle majoittajista hieman lisää tuloja kohteesta, mikä voi tasoittaa sitä, ettei kaikkien kohteiden siivouskuluja ei saada poistettua hinnasta. Tosin, jos lisävierasmaksu on pieni, saattaa se olla tuntipalkkaan verrattava maksu siitä, että nukkumapaikkojen järjestämiseen ja siivoamiseen kuluu lisävieraiden vuoksi enemmän aikaa.

Kaikkia aineistojen vuokratulojen eroja ei kuitenkaan ole pystytty ottamaan analyysissä huomioon. Ensinnäkin, Airbnb-vuokratulojen on yleensä katettava myös asunnon sähkölasku, kun taas pitkäaikaisissa vuokrasuhteissa sähkölaskusta on yleisimmin vastuussa vuokralainen. Sähkölaskun arvioitua hintaa ei ole kuitenkaan tässä tutkimuksessa poistettu Airbnb-vuokratuloista, sillä kunkin asunnon sähkökustannuksia on hyvin vaikea arvioida.

Lisäksi, Airbnb-vuokratuloista ei ole vähennetty majoittajan Airbnb:lle maksamaa palvelumaksua, joka on yleensä noin 3 prosenttia (Airbnb, 2019a). Myös tämän vuoksi majoittajan saamat lopulliset tulot ovat tosiasiassa hieman ilmoitettua alempia. Palvelumaksua ei ole voitu poistaa tuloista, sillä se ei aina ole samansuuruinen, ja koska varauksen todellista kokonaishintaa, jonka perusteella palvelumaksu määräytyy, ei lisävierasmaksutietojen puuttumisen vuoksi ollut saatavilla.

On myös huomiotava, että vaikka Airbnb-majoittaja voi asettaa kohteelleen sekä siivousmaksun että lisävierasmaksun, eivät nämä maksut välttämättä kata kaikkia asunnosta huolehtimisen kuluja tai ainakaan asunnosta huolehtimisesta aiheutuvaa työsuoritetta.

Kummassakin aineistossa tulot kattavat luultavasti myös yhtiövastikkeen. Sen suuruus vaihtelee huomattavasti asunnosta toiseen, mutta aineistot eivät mahdollista yhtiövastikkeen erottelemista tuloista. Joudutaan siis olettaa, että yhtiövastike on suunnilleen samansuuruinen kummankin aineiston asunnoissa saman tarkastelualueen sisällä.

Kuukausittaisten vuokratulojen koostumuksen erojen lisäksi aineistoja vertaillen on huomiotava myös muita seikkoja, jotka johtuvat aineistojen erilaisesta keräystavasta ja muodosta. Ensinnäkin Airbnb-aineisto tarjoaa tiedot jokaisesta vuoden 2019 kuukaudesta erikseen, kun taas pitkäaikaisvuokrahinta-aineisto kuvaa tilannetta vain yhden päivän ajalta. Pitkäaikaisvuokra-aineiston vuokrien muutosta vuoden aikana ei siis ole dokumentoitu, kun taas Airbnb-aineistossa tulojen muutokset selviävät tarkasti. Periaatteessa olisi mahdollista vertailla keskenään vain maaliskuun aikaisia pitkäaikaisvuokra- ja Airbnb-tuloja, mutta Airbnb-tulojen suuren kuukausikohtaisen vaihtelun vuoksi niitä on luotettavien tulosten saamiseksi tarkasteltava koko vuoden keskiarvona.

Lisäksi vertailussa ongelmana on, että pitkäaikaisvuokrahinta-aineisto kattaa vain suurten vuokranantajaorganisaatioiden vuokrahintoja, kun taas Airbnb-asuntojen vuokranantajat ovat usein yksityishenkilöitä, sillä näillä taholla voi olla erilaiset tavat hinnoitella vuokria. Suuria asuntomääriä vuokraavilla yrityksillä ei esimerkiksi välttämättä ole resursseja hinnoitella jokaista asuntoa erikseen optimaalisesti. Tällöin olisi mahdollista, että asunnosta voisi todellisuudessa saada enemmän vuokratuloja. Toisaalta suurilla yrityksillä on mitä luultavimmin käytössään tietoa, jonka perusteella vuokrahinnat voidaan optimoida markkinoiden mukaan. Tutkimusta varten oletetaan siis vain, että sekä ammattimaisilla Airbnb-majoittajilla että asuntoja vuokraavilla yrityksillä on yhtäläinen halu saada asunnosta mahdollisimman paljon vuokratuloja.

7.3. Tutkimuskysymyksen 3 menetelmät

Tutkielman kolmas tutkimuskysymys on, millaisia päätelmiä kahden aiemman tutkimuskysymyksen tulosten pohjalta voidaan tehdä liittyen Helsingin kaupungin kaupunki- ja matkailupolitiikkaan. Tähän tutkimuskysymykseen vastaamista varten vedän yhteen tekstissä aiemmin esitettyjä tietoja ja pohdin niiden pohjalta, miten tiedot ja tulokset ovat linjassa Helsingin kaupungin nykyisten matkailu- ja kaupunkipoliittisten linjausten kanssa. Pyrin myös pohtimaan, millaisia asioita tulisi tulevaisuuden toimintamalleissa ottaa huomioon.

Lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan liittyvien toimintamallien sopivuutta on kuitenkin ajateltava monesta näkökulmasta, sillä lyhytaikainen vuokraustoiminta vaikuttaa kunkin kaupunkilaisen elämään hyvin eri tavoin. Useille kaupunkilaisille lyhytaikainen vuokraustoiminta saattaa esimerkiksi olla tärkeä tulomuoto, jonka rajoittaminen vaikuttaisi heidän toimeentuloonsa. Lisäksi lyhytaikaisen vuokraustoiminnan ylläpitäminen tuo työtä majoittajien itsensä ohella myös siivoojille ja muille kolmansille osapuolille, jotka ovat näistä tuloista riippuvaisia. Monet myös arvostavat majoittajien ja vieraiden välisiä kansainvälisiä kohtaamisia, ja yleensäkin sitä, että runsas Airbnb-tarjonta lisää sekä matkailua että majoitustarjontaa matkailijoille.

Toisaalta tässä tutkimuksessa ammattimaiseksi vuokraustoiminnaksi luokiteltu majoittaminen on varmasti suurelta osin nykyisen lainsäädännön vastaista, ja lisäksi ammattimaisen vuokraustoiminnan tapauksessa majoittajien ja vieraiden kohtaamista

ei välttämättä tosiasiallisesti tapahdu lainkaan, sillä asunnon avaimet voidaan luovuttaa esimerkiksi noutolokeron kautta (Jokela & Minoia, 2020). Samalla vuokra-asumisen hinnannousu on jo nyt tuhansia helsinkiläisiä koskeva ongelma. Lisäksi ammattimaisella Airbnb-toiminnalla saattaa olla muiden alueen asukkaiden elämänlaatua laskeva vaikutus, jos esimerkiksi vakituisten asukkaiden vähenemisen myötä yhteisöllisyys laskee tai jos lyhytaikaisten vuokralaisten tietämättömyys taloyhtiön säännöistä aiheuttaa ongelmia.

8. Tulokset

Seuraavissa kappaleissa käsitellän tutkimuskysymysten 1 ja 2 tuloksia. Tutkimuskysymyksen 3 tuloksiin syvennyttään kappaleessa 9.1. osana johtopäätöksiä.

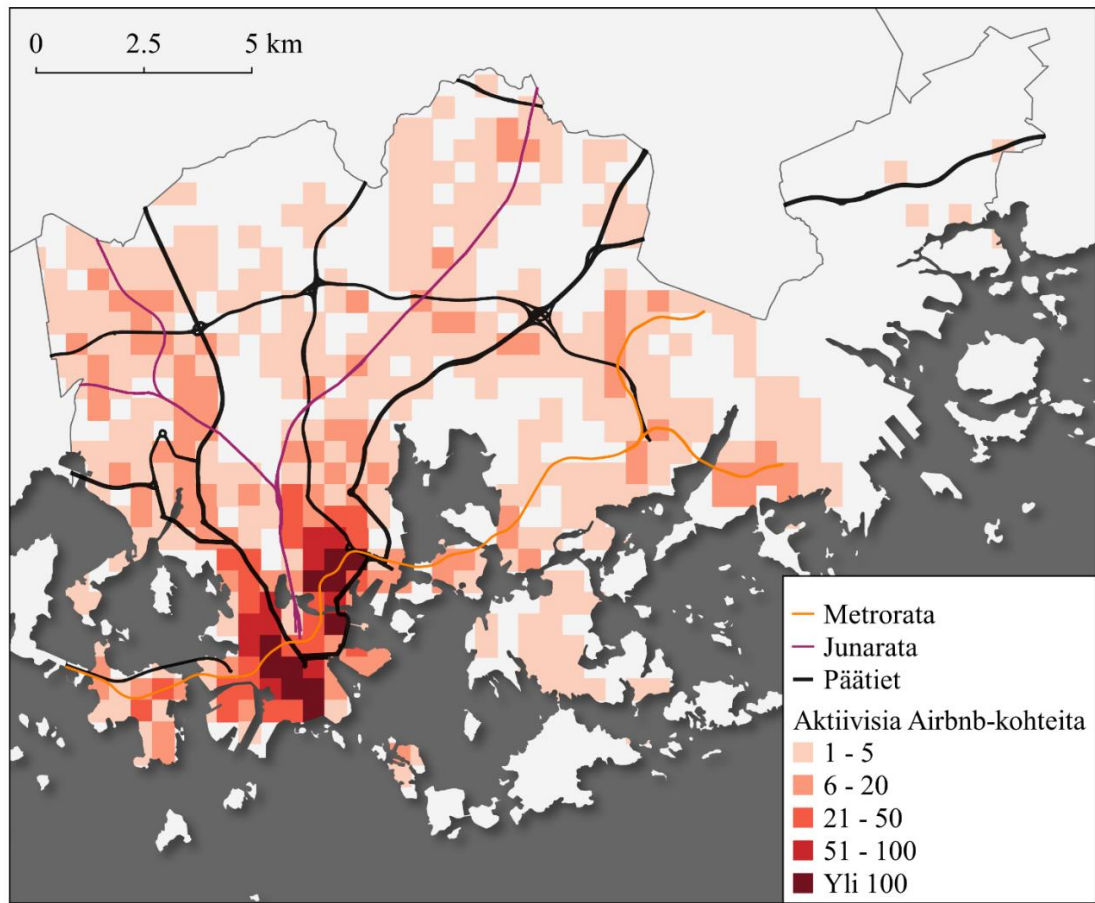
8.1. Yleiskuva kaikista Airbnb-kohteista

Vuonna 2019 Helsingissä oli yhteensä 5049 Airbnb-kohdetta, jotka olivat varattuna vähintään yhden päivän kyseisen vuoden aikana (kuva 7). Näihin kohteisiin viitataan tekstissä jatkossa nimellä ”aktiiviset kohteet”. Muut kohteet on rajattu tarkastelun ulkopuolelle, sillä kohteilla, joissa ei ole yöpynyt vuoden aikana lainkaan vieraita, on hyvin vähän merkitystä Airbnb:n vaikutuksia tarkasteltaessa. Aktiivisista kohteista 83 % oli kokonaisia huoneistoja, 16 % yksityisiä huoneita ja vain 1 % jaettuja huoneita. Yhteensä 7 kohdetta oli merkitty hotellihuoneiksi. Kohteissa oli vuoden aikana yhteensä noin 466 000 varattua yötä.

Aktiivisia Airbnb-kohteita on tasaisesti ympäri Helsinkiä, mutta kohteet painottuvat selvästi kantakaupungin alueelle. Kantakaupungin ulkopuolella kohteita on tasaisesti itäisintä Helsinkiä lukuun ottamatta. Kantakaupungin ulkopuolella kohteet sijoittuvat pääasiassa hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrelle, teiden sekä metro- ja junalinjojen läheisyyteen.

Aktiivisten Airbnb-kohteiden määrä on hieman vähentynyt verrattuna vuoteen 2018, jolloin aktiivisia kohteita oli 5235, noin kaksisataa enemmän. Varattujen öiden määrä on sitä vastoin noussut, vuoden 2018 noin 420 000 varatusta yöstä vuoden 2019 noin

466 000:een. Kohdekohtaiset varattujen öiden määrät ovat siis keskimäärin hieman kasvaneet.



Kuva 7. Aktiiviset Airbnb-kohteet Helsingissä vuonna 2019 neliökilometrin ruuduittain, n=5049.

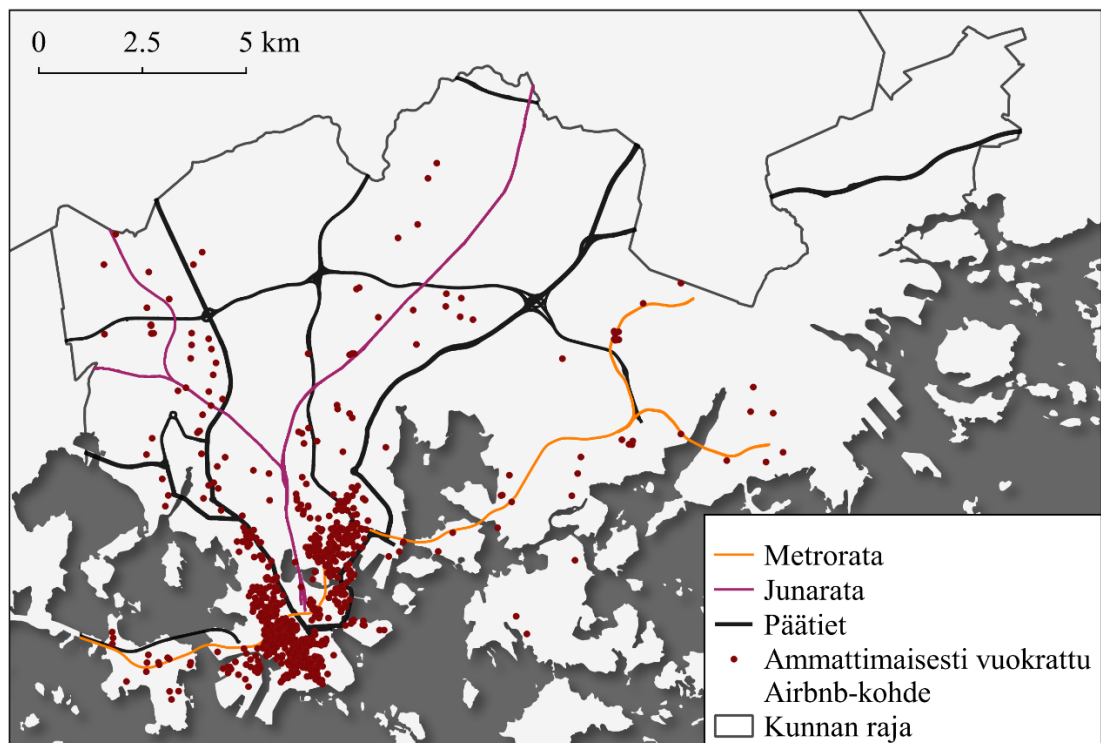
8.2. Yleiskuva ammattimaisesti vuokratuista Airbnb-kohteista

Ammattimaisesti vuokratuksi luokiteltavia Airbnb-kohteita, eli kokonaisia huoneistoja, jotka olivat varattuina vähintään 120 päivää ja saatavilla vähintään 240 päivää vuoden 2019 aikana, oli yhteensä 863. Tämä on noin 17 prosenttia kaikista vuoden 2019 aktiivisista kohteista ja 21 prosenttia aktiivisista kokonaisista huoneistoista.

Ammattimaisesti vuokratuista kohteista suurin osa oli majoittajan ilmoituksen mukaan kaksioita (1 makuuhuone), joita oli 54 prosenttia huoneistoista. Seuraavaksi eniten

huoneistoista oli yksiöitä (0 makuuhuonetta), joita oli 28 %. Kolmioita (2 makuuhuonetta) oli 12 % ja sitä isompia huoneistoja 6 %.

Ammattimaisesti vuokratut kohteet sijoittuvat suppeammalle alueelle kuin kaikki aktiiviset kohteet (kuva 8). Suurissa osissa Helsinkiä ammatimaisesti vuokrattuja kohteita ei ole ollenkaan tai on vain yksittäisiä. Kohteet painottuvat selvästi kantakaupunkiin ja sen tuntumaan. Liite 1 esittää kohteiden tarkan määrän kullakin Helsingin osa-alueella.



Kuva 8. Ammatimaisesti vuokratut Airbnb-kohteet Helsingissä vuonna 2019, n=863.

Vaikka aktiivisten Airbnb-kohteiden määrä on vähentynyt vuodesta 2018 vuoteen 2019, on ammatimaisesti vuokrattujen kohteiden määrä puolestaan noussut. Kun vuonna 2018 kohteita oli 678, oli niitä vuonna 2019 jo 27 prosenttia enemmän eli 863. Jos tarkastellaan pitkän aikavälin kehitystä, ammatimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden määrä on noussut vielä huomattavasti enemmän. Vuonna 2016 ammatimaisesti vuokratuiksi luokiteltavia kohteita oli vain 342, ja vuonna 2017 määrä nousi lähelle vuoden 2018 määrää, 629 kohteeseen.

Koska kohteiden määrä on vuodesta 2018 vuoteen 2019 laskenut ja varattujen öiden määrä noussut, vuokraavat majoittajat siis useampia öitä kohdetta kohti kuin vuonna 2018. Siitä, että varaukset keskittyvät enemmän tiettyihin kohteisiin, kertoo myös se, että ammattimaisesti vuokrattujen kohteiden osuus kaikista vuoden varatuista yöpymisistä on noussut. Vuonna 2018 ammattimaisesti vuokratuissa kohteissa yövyttiin 36,7 % kaikista varatuista öistä, kun vuonna 2019 osuus oli jo 42,6 %. Yöpymisten keskittymistä ammattimaisesti vuokrattuihin kohteisiin havainnollistaa myös se, että näissä kohteissa yöpymisestä saadut tulot muodostivat vuonna 2019 noin 48 prosenttia kaikista Helsingissä vuonna 2019 saaduista Airbnb-tuloista, vaikka ammattimaisesti vuokrattujen kohteiden osuus kaikista aktiivisista kohteista oli vain noin kuudesosa.

Ammattimaisen vuokraamisen ammattimaisuutta korostaa se, että 47 prosenttia ammattimaisesti vuokratuista Airbnb-kohteista kuului majoittajille, joilla oli tarjolla myös muita tällaisia kohteita. Suurimmalla osalla kyseisistä majoittajista oli tarjolla vain alle kymmenen ammattimaisesti vuokrattua kohdetta vuoden 2019 aikana, mutta seitsemällä majoittajalla niitä oli tarjolla yli kymmenen. Suurin määrä samalle majoittajalle kuuluvia ammattimaisesti vuokrattuja kohteita oli 34.

Vuonna 2018 ammattimaisesti vuokratuksi luokiteltuja Airbnb-kohteita oli yhteensä 507 erillisellä majoittajalla, ja vuonna 2019 vastaava määrä oli 527. Ammattimaisesti vuokrattuja kohteita tarjoavien majoittajien määrä on siis kasvanut hyvin vähän verrattuna kohteiden määrän kasvuun. Tämä osoittaa, että ammattimaisesti vuokrattujen kohteiden lisääntyminen ei johdu siitä, että ammattimaisia majoittajia olisi tullut lisää, vaan siitä, että ammattimaiset majoittajat omistavat keskimäärin enemmän ammattimaisesti vuokratuksi luokiteltuja kohteita kuin vuonna 2018.

Keskimääräinen varausten määrä vuonna 2019 oli 79 varausta ammattimaisesti vuokrattua kohdetta kohden, mutta varauksia saattoi olla jopa yli 200. Ammattimaisesti vuokrattujen kohteiden käyttöaste eli varattujen öiden määrä suhteessa tarjolla olleiden öiden määrään oli keskimäärin 75 %.

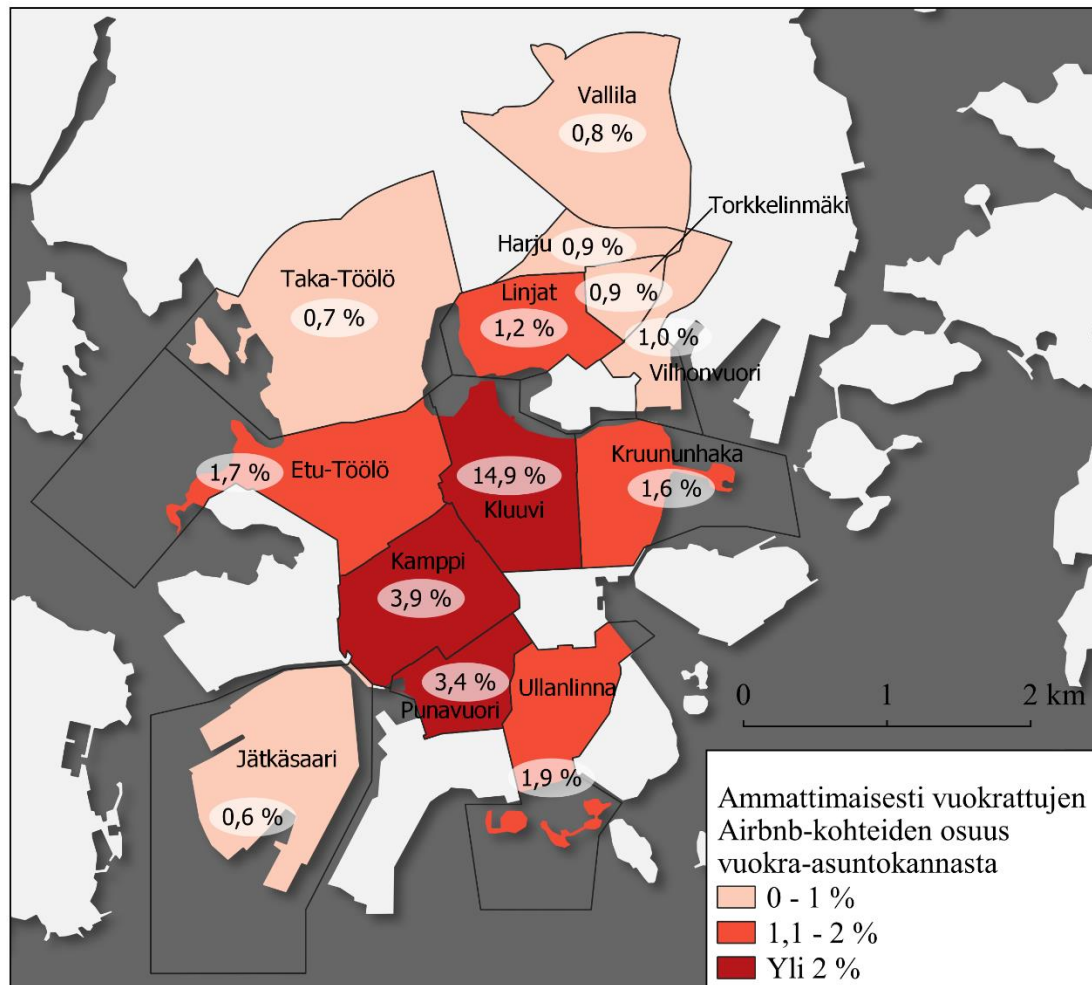
76 prosentilla ammattimaisesti vuokratuista kohteista oli vuonna 2019 varauksia vähintään 11 kuukautena, ja 86 prosentilla kohteista oli varattavia öitä tarjolla vähintään 11 kuukautena. Kohteet ovat siis suurimmaksi osaksi todellakin ympärivuotisessa Airbnb-käytössä.

8.3. Ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden määrä suhteessa vuokra-asuntoihin

Airbnb-kohteiden määrää tarkasteltiin myös osa-alueittain suhteessa kaikkien vuokra-asuntojen määrään. Tarkasteluun valittiin vain sellaiset osa-alueet, joilla ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita oli vähintään 20. Kaikki tarkasteluun valikoituneet osa-alueet ovat kantakaupungin alueella tai sen välittömässä läheisyydessä. Tämän alueen ulkopuolella ei siis ollut osa-alueita, joilla ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden määrä saavuttaisi 20 kohteen rajan.

Kuva 9 kertoo ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden osuuden osa-alueen vuokra-asuntokannasta. Vuokra-asuntokantaan on laskettu mukaan sekä alueen tilastoidut vuokra-asunnot että Airbnb-asunnot. Osa-alueiden vuokra-asuntomäärään suhteutettuna ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita on paljon erityisesti ydinkeskustassa: Kampin (3,9 %), Punavuoren (3,4 %) ja Kluuvin (14,9 %) osa-alueilla. Suhteellisesti eniten näitä kohteita on Kluuvissa, mutta korkea prosenttiosuus selittyy sillä, että Kluuvissa vuokra-asuntoja on ylipäättään hyvin vähän (ks. liite 1). Näin ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden osuus on huomattavan suuri, vaikka niitä ei tosiasiassa määrällisesti olekaan paljon. Seuraavaksi eniten ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita on Ullanlinnan (1,9 %), Taka-Töölön (1,7 %), Kruununhaan (1,6 %) Linjojen (1,2 %) ja Vilhonvuoren (1,0%) osa-alueilla. Muilla tarkastelluilla osa-alueilla ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden osuus oli alle prosentin. Koko Helsingin tasolla prosenttiosuus vuokra-asuntokannasta oli pieni, noin 0,50 prosenttia.

Liitteessä 1 esitetään tarkemmin vuokra-asuntojen ja ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden määrä kaikilla sellaisilla osa-alueilla, joilla ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita on.



Kuva 9. Ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden osuus vuokra-asuntokannasta osa-alueittain vuonna 2019. Kartta esittää vain osa-alueet, joilla ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita oli vähintään 20. Vuokra-asuntojen määrä perustuu 31.12.2018 tilanteeseen (Helsingin kaupunginkanslia, 2019).

8.4. Airbnb- ja pitkäaikaisvuokratulojen vuokra-aukko alueittain

Airbnb:stä saatujen vuokratulojen ja pitkäaikaisista vuokrasuhteista saatujen vuokratulojen määrää vertailtiin osamarkkina-alueittain. Vuokria vertailtiin vain niillä alueilla, jotka pitkäaikaisvuokra-aineisto kattoi, ja joilla oli tarpeeksi ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita analyysin toteuttamista varten. Vuokria vertailevaan analyysiin suodattui näillä ehdoilla yhteensä 12 eri aluetta, joilla sijaitsi yhteensä 592 ammattimaisesti vuokrattua Airbnb-kohdetta. Kaikilla tarkastelluilla osamarkkina-alueilla kaksioita oli tarpeeksi tarkastelua varten, eli vähintään kymmenen, mutta yksiöitä ja kolmioita oli riittävästi vain muutamilla osamarkkina-alueilla.

Kuva 10 esittää ammattimaisesti vuokratuista Airbnb-kohteista ja pitkäaikaisvuokra-asunnoista saatujen vuokratulojen keskiarvojen erotuksen osamarkkina-alueittain ja jaoteltuna huoneiston koon mukaan. Samat tulokset esitellään yksityiskohtaisemmin taulukossa 1. Taulukkoon 1 on sisällytetty myös vuokratulojen keskiarvon laskemiseen käytettyjen asuntojen lukumäärä kullakin osamarkkina-alueella, jotta tulosten varmuutta ja luotettavuutta on helpompi arvioida.

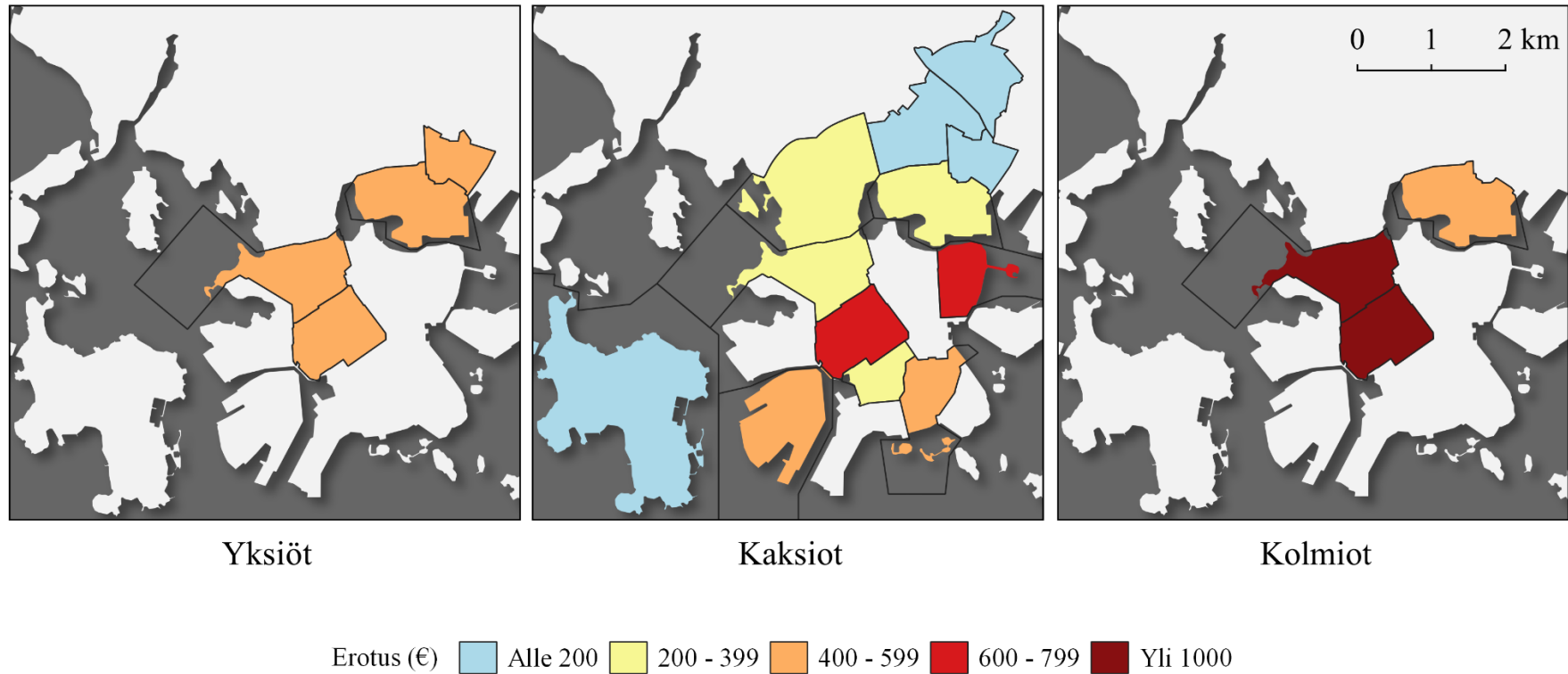
Kaikilla tarkastelluilla alueilla Airbnb-vuokrauksesta saatu keskiarvoinen kuukausitulo oli korkeampi kuin pitkäaikaisesta vuokraamisesta saatu keskiarvotulo. Erotuksen suuruus kuitenkin vaihteli noin 50 eurosta aina noin 1350 euroon asti.

Yksiöiden vuokratulojen vertailua varten ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita oli riittävästi neljällä alueella, joilla vuokratulojen erotus oli kaikilla melko samanlainen, noin 450–550 euroa. Kaksioiden vuokratuloissa erotuksen suuruus vaihteli enemmän, Vallilan postinumeroalueen noin 50 eurosta Kampin 700 euroon. Erotukset olivat suurempia ydinkeskustassa ja sitä ympäröivillä alueilla, kun taas Lauttasaarella ja pohjoisemmilla osamarkkina-alueilla erotukset olivat alle 300 euron.

Kolmioita oli analyysia varten riittävästi vain kolmella alueella. Vuokratulojen erotukset olivat kaikilla kolmella alueella korkeat, mutta Kampissa ja Etu-Töölössä vielä huomattavasti korkeammat kuin Linjojen postinumeroalueella. Ensiksi mainituilla alueilla vuokratulojen keskiarvojen erotus oli molemmilla yli tuhat euroa. Kampissa sijaitsevien kolmioiden vuokratulojen erotus oli koko aineiston suurin, noin 1350 euroa.

Vain kolmelta alueelta pystyttiin laskemaan vuokratulojen erotus kaikkien kolmen kokoluokan asunnoista. Kaikilla näillä alueilla suurin vuokratulojen erotus oli kolmioilla. Kahdella alueella yksiöiden vuokratulojen erotus oli suurempi kuin kaksioiden, kun taas yhdellä kaksioiden oli suurempi kuin yksiöiden. Kuitenkin, jos mukaan vertailuun otetaan myös Torkkelinmäen postinumeroalue, jolle on pystytty määrittämään sekä yksiöiden että kaksioiden vuokratulojen erotus, vahvistuu kuva siitä, että yksiöiden vuokratulojen erotus on yleisimmin suurempi kuin kaksioiden.

Airbnb- ja pitkäaikaisvuokra-asuntojen keskimääräisten kuukausivuokratulojen erotus



Kuva 10. Ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-asuntojen ja KTI Kiinteistöieto Oy:n aineiston pitkäaikaisvuokra-asuntojen keskimääräisten kuukausivuokratulojen erotus alueittain ja asunnon huonemäärän mukaan jaoteltuna. Kartta esittää vain alueet, joilla kyseisen kokoisia Airbnb-asuntoja oli vähintään 10, ja jotka myös pitkäaikaisvuokra-aineisto kattaa. Alueiden nimet on listattu kuvassa 6.

Taulukko 1. Ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-asuntojen ja KTI Kiinteistöieto Oy:n aineiston pitkäaikaisvuokra-asuntojen keskimääräisten kuukausivuokratulojen erotus alueittain ja asunnon huonemäärän mukaan jaoteltuna, pyöristettynä viidenkymmenen euron tarkkuudelle.

Alue	Asunnon koko	Asuntoja pitkäaikaisvuokra-aineistossa	Ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-asuntoja	Erotus vuokrien keskiarvossa (€)
00500	1 h	184	22	550
	2 h	452	28	200
00510	2 h	190	11	150
00530	1 h	496	26	450
	2 h	358	42	350
	3 h	79	10	550
00550	2 h	147	11	50
Etu-Töölö	1 h	343	21	500
	2 h	212	34	300
	3 h	88	14	1050
Jätkäsaari	2 h	427	11	600
Kamppi	1 h	158	55	550
	2 h	221	86	700
	3 h	50	18	1350
Kruununhaka	2 h	86	22	600
Lauttasaari	2h	306	11	150
Punavuori	2 h	16	52	400
Taka-Töölö	2 h	100	24	200
Ullanlinna*	2 h	35	31	500

*Ullanlinnan vuokratulot on muutettu vuoden 2018 tuloista vastaamaan vuoden 2019 tuloja.

9. Johtopäätökset ja keskustelu

9.1. Johtopäätökset

Tutkimuksen pääasiallisena tarkoituksena oli selvittää, millaiset edellytykset Airbnb-toiminnalla on vaikuttaa pitkäaikaisvuokrahintoihin Helsingissä. Aihetta lähestyttiin tutkielman kahden ensimmäisen tutkimuskysymyksen kautta. Ensiksi tarkastelin, kuinka monta asuntoa Helsingissä on ammatimaisesti vuokralla Airbnb:n kautta, eli

toisin sanoen kuinka moni asunto on tästä syystä poistunut pitkäaikaisvuokramarkkinoilta. Toiseksi tarkastelin, onko lyhytaikainen vuokraus pitkäaikaista vuokraamista kannattavampaa, sillä tämä kertoo, onko vuokranantajilla rakenteellinen kannustin vaihtaa vuokrausmuotoa pitkäaikaisesta lyhytaikaiseen. Jos tällainen kannustin on olemassa, voidaan siis olettaa, että myös tulevaisuudessa Airbnb-kohteiden määrä lisääntyy.

Koska asuntojen siirtyminen pitkäaikaisilta vuokramarkkinoilta Airbnb:hen vähentää tarjolla olevien pitkäaikaisvuokra-asuntojen määrää, jäljellä oleviin vuokra-asuntoihin kohdistuva kysyntä kasvaa ja vuokrahinnat voivat nousta. Näin on tutkimusten mukaan käynyt useissa kaupungeissa (ks. esim. Ayoubi ym., 2019; Barron ym., 2018; Garcia-López ym., 2020; Horn & Merante, 2017). Helsingissä pitkäaikaisvuokrahinnat ovat jo nyt korkean kysynnän vuoksi keskimäärin huomattavasti muuta maata korkeammat (Tilastokeskus, 2020), minkä vuoksi Airbnb-toiminnan aiheuttama hintojen nousu olisi erityisen ongelmallista.

Tämän tutkimuksen tulosten mukaan Helsingissä oli vuonna 2019 melko suuri määrä aktiiviseksi luokiteltuja Airbnb-kohteita, yhteensä 5049. Kohteet eivät kuitenkaan jakautuneet tasaisesti koko kaupungin alueelle, vaan ne keskittyivät ydinkeskustan alueelle sekä sen ulkopuolella hyvien liikenneyhteyksien varteen. Ydinkeskustan ulkopuolella Airbnb-kohteet sijoituivat lähinnä Kallion alueelle, mutta myös Vallilaan ja Taka-Töölöön. Tämä oli odotettavaa, sillä Helsingin Airbnb-toimintaa tutkineet Jokela ja Minoia (2020) havaitsivat kohteiden sijoittuvan samalla tavoin aiemmassa tutkimuksessaan. Tulokset ovat myös linjassa useiden ulkomaisten tutkimusten kanssa, joiden mukaan Airbnb-kohteet keskittyvät keskustoihin ja matkailukohteiden läheisyyteen (Guttentag, 2019) sekä hyvien kulkuyhteyksien varrelle (Deboosere ym., 2019). Vakiintuneissa Airbnb-kaupungeissa kohteet voivat Gyódin (2019) mukaan levittyä lähiöihin, mutta Helsingissä Airbnb-toiminta ja matkailuala ovat pienimuotoisempia, joten toiminta keskittyy vielä keskustan läheisyyteen.

Ydinkeskustan ulkopuolella Airbnb-kohteet keskittyvät huomattavasti etenkin Kallion alueelle, mikä voi selittyä, kuten aiemmin mainittiin, Kallion maineella luovana, trendikkäänä alueena (Jokela & Minoia, 2020). Lisäksi taustalla voi olla halu kokea matkakohde mahdollisimman autenttisesti, paikallisen silmin (Paulauskaite ym.,

2017). Autenttisuutta voidaan tavoitella esimerkiksi majoittumalla vanhoilla työläisalueilla (Füller & Michel, 2014), jollainen Kalliokin on. Lisäksi Kallion alueen vahvasti pieniin asuntoihin painottuvan asuntokannan (Helsingin kaupunginkanslia, 2019) voidaan ajatella olevan sopiva sijoitusasunnoille, joita voi olla paljon myös Airbnb-käytössä.

Kaikkien aktiivisten Airbnb-kohteiden tarkastelemisen sijaan ammattimaisesti vuokrattuja kohteita tarkastelemalla voidaan arvioida, kuinka monta asuntoa Helsingin vuokra-asuntomarkkinoilta on poistunut Airbnb-käyttöön. Ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita oli vuonna 2019 Helsingissä yhteensä 863, joka vastaa noin kuudesosaa kaikista aktiivisista kohteista. Vaikka ammattimaisesti vuokrattujen kohteiden osuus kaikista Airbnb-kohteista oli siis melko pieni, niissä yövyttiin 43 prosenttia kaikista varatuista Airbnb-öistä. Ne myös tuottivat 48 prosenttia kaikista Airbnb-tuloista Helsingissä. Tämä osoittaa, kuten myös Jokela ja Minoia (2020) aiemmin havaitsivat, että hyvin suuri osuus Helsingin Airbnb-toiminnasta on ammattimaista ja rahamääreisen taloudellisen voiton tuottamiseen tähtäävää toimintaa todellisen jakamistalouden sijaan. Koska tässä tutkimuksessa käytetty ammattimaisesti vuokratun Airbnb-kohteen määritelmä on melko tiukka ja useissa tutkimuksissa käytetään löyhempiä ammattimaisuuden määritelmiä (esim. Ayouba ym., 2019), on ammattilaisten määrä mahdollisesti vielä jonkin verran suurempi.

Toiminnan ympärivuotisuudesta kertoo, että 86 % ammattimaisesti vuokratuista Airbnb-kohteista oli saatavilla edes yhden päivän vähintään 11 kuukautena. Toiminta ei siis rajoitu pelkästään matkailun korkeimpaan sesonkiin. Helsingissä matkailijoita yöpyy runsaasti vuoden jokaisena kuukautena (kuva 2), joten Airbnb-majoitukselle on kysyntää myös sesongin ulkopuolella.

Koko vuokra-asuntokantaan suhteutettuna ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita oli runsaasti ydinkeskustassa tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevilla osa-alueilla. Tällaisia osa-alueita olivat etenkin Kamppi, Punavuori ja Kluuvi sekä vähemmässä määrin Ullanlinna, Taka-Töölö ja Kruununhaka. Näillä alueilla Airbnb-toiminnalla on varmasti vaikutusta vuokra-asuntojen saatavuuteen, sillä Airbnb-kohteiden määrät suhteessa kaikkien vuokra-asuntojen määrään olivat huomattavia. Koko Helsingin tasolla ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita oli vuokra-

asuntokantaan suhteutettuna 0,5 prosenttia. Suurimmalla osalla Helsingin osa-alueista ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita oli siis melko vähän tai hyvin vähän.

Etenkin keskustan ja Kallion alueella asuntoja on siis poistunut Helsingissä pitkäaikaisilta vuokramarkkinoilta Airbnb-käyttöön. Tämän pohjalta ei vielä kuitenkaan voida arvioida, onko Airbnb-toiminnalla ollut vaikutusta vuokrahintoihin. Vaikka Airbnb:n vaikutuksista vuokrahintoihin on tutkimusta maailmalta (esim. Ayoubia ym., 2019; Barron ym., 2018; Horn & Merante, 2017), on niiden pohjalta lähes mahdotonta arvioida Airbnb:n mahdollisia vaikutuksia Helsingissä. Tutkimukset on usein toteutettu paikallisella tasolla, ja niiden tuloksia on vaikea yleistää muihin kaupunkeihin, sillä kaupungit ovat hyvin erilaisia keskenään. Esimerkiksi Ayoubian ym. (2019) vaihtelevat tutkimustulokset useista ranskalaisista kaupungeista osoittavat, ettei mekanismi ole samanlainen jokaisessa kaupungissa. Jos vuokrahinnat kuitenkin Helsingissä nousevat, painottuvat vaikutukset luultavimmin ydinkeskustan alueelle sekä asuntojen yleisen kysyntätilanteen vuoksi myös mahdollisesti lähialueelle. Keskustan alueella vuokrat ovat jo nyt erityisen korkeat (Helsingin kaupunki, 2019a) ja vuokra-asuntoihin kohdistuva kysyntä vahvaa, ja tilanne voisi korostua entisestään.

Tulevaisuudessa Airbnb:n vaikutukset tulevat luultavimmin kasvamaan, sillä tutkimuksen tulosten perusteella ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden määrä todennäköisesti edelleen lisääntyy. Tulosten mukaan Airbnb-vuokrauksella oli mahdollista saada keskimääräisesti pitkäaikaista vuokrausta merkittävästi paremmat tulot kaikilla tutkituilla osamarkkina-alueilla, mikä toimii kannustimena siirtyä tulevaisuudessa pitkäaikaisesta vuokraamisesta lyhytaikaiseen. Airbnb-vuokrauksen kannattavuudesta kertoo omalta osaltaan myös se, että useilla majoittajilla oli vuonna 2019 tarjolla samanaikaisesti useita ammattimaisesti vuokrattuja kohteita – lähes puolet ammattimaisesti vuokratuista Airbnb-kohteista kuului tällaisille majoittajille. Useiden kohteiden samanaikainen vuokraaminen kertoo siitä, että Airbnb-vuokraus todella on kannattavaa liiketoimintaa pitkäaikaiseen vuokraukseen verrattuna.

Airbnb-kohteiden lisääntymiseen viittaavat lisäksi Jokelan ja Minoian (2020) havainnot Airbnb-varausten noususta vuosina 2016–2019 ja tämän tutkimuksen havainnot ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden määrän huomattavasta kasvusta samalla aikavälillä, jos kehitys jatkuu samansuuntaisena. Lisäksi Helsingin

matkailijamäärien jo vuosia jatkunut lineaarinen kasvukehitys lisää vuosittain Airbnb-majoituksen kysyntää.

On myös huomioitava, että alustojen kautta tapahtuva lyhytaikainen vuokraustoiminta on edelleen melko tuore innovaatio, ja alalla ei ole vielä ole ollut aikaa kehittyä täyteen potentiaaliinsa. Airbnb:tä on kutsuttu disruptiiviseksi innovaatioksi (Guttentag, 2015), ja termiin liittyy oletus siitä, että Airbnb voi tulevaisuudessa edelleen vallata alaa perinteiseltä majoitussektorilta.

Ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden määrä voi lisääntyä joillakin Helsingin alueilla enemmän kuin toisilla, sillä vuokra-aukkojen koossa oli huomattavaa alueellista vaihtelua. Varsinkin Helsingin keskustan ja suurimmilta osin myös Kallion alueen osamarkkina-alueilla vuokra-aukot olivat merkittäviä. Vuokra-aukkojen koko vaihteli kuitenkin huomattavasti asunnon huonemäärän mukaan. Yksiöillä ja kolmioilla vuokra-aukko oli kaikilla tutkituilla osamarkkina-alueilla yli 400 euroa. Tämän kokoisia ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita oli kuitenkin laskentaa varten tarpeeksi vain niin harvalla osamarkkina-alueella, ettei tulosten pohjalta voida juurikaan tehdä alueellista vertailua. Kaksioita sen sijaan Airbnb-aineistossa oli huomattavasti enemmän, joten kaksioden vuokra-aukkoja voidaan vertailla maantieteellisesti laajemmin. Kaksioilla vuokra-aukot olivat suurimmat ydinkeskustassa, erityisesti Kruununhaassa ja Kampissa. Sen sijaan kauempana keskustasta vuokra-aukot olivat huomattavasti pienempiä: Lauttasaareissa sekä Vallilan, Alppilan ja Torkkelinmäen postinumeroalueilla alle 200 euroa. Nämäkin tulokset viittaavat siihen, että Airbnb:n mahdolliset vaikutukset painottuvat luultavasti ydinkeskustan alueelle.

Tulosten perusteella kolmioiden vaihtaminen pitkäaikaisvuokrakäytöstä Airbnb-käyttöön vaikuttaa olevan kannattavampaa kuin yksiöiden tai kaksioden. Kolmioiden vuokra-aukot olivat aineiston suurimpia, Kampissa ja Etu-Töölössä yli 1000 euroa kuussa. Euromääräisten vuokra-aukkojen lisäksi myös kolmioiden prosentuaaliset vuokra-aukot, eli Airbnb-tulot suhteutettuna pitkäaikaisvuokratuloihin, olivat Kampissa ja Etu-Töölössä suuria yksiöiden ja kaksioden vuokra-aukkoihin verrattuna. Syynä vuokra-aukkojen korostumiseen näiden suurempien asuntojen kohdalla voi olla se, että pitkäaikaisvuokrakäytössä kolmioilla on yleensä korkeintaan kaksi vuokranmaksajaa, mutta Airbnb-käytössä yöpymisen kustannukset voidaan

jakaa useamman henkilön kesken. Kolmioihin mahtuu useita sänkyjä ja siten useita majoittujia, jonka vuoksi niistä voidaan myös pyytää korkeaa hintaa

Joillakin alueilla vuokra-aukko oli tulosten mukaan niin pieni, että aineiston ja tutkimusmenetelmien epävarmuustekijöiden vuoksi sen olemassaolosta ei ole varmuutta. On myös huomattava, että aivan pienet vuokra-aukot eivät välttämättä ole tarpeeksi suuri kannustin vaihtaa asunnon vuokrausmuotoa, sillä lyhytaikaiseen vuokraamiseen liittyy aina joitakin oheiskustannuksia, jotka vuokra-aukon tulisi kattaa. Lisäksi, vaikka vuokra-aukko olisi olemassa, osa yksityisistä vuokranantajista ei koskaan siirtyisi lyhytaikaiseen vuokraamiseen. Syynä voivat olla esimerkiksi tasaisten tulojen ja luotettavuuden arvostaminen (Barron ym., 2018), omat periaatteet tai lainsäädännön epävarmuus.

Lisäksi on pohdittava, onko tulosten esittämä vuokra-aukko todellisuudessa olemassa kaikenlaisten asuntojen kohdalla. On mahdollista, ettei kaikilla ole mahdollisuutta saavuttaa samanlaisia Airbnb-tuloja kuin tutkimuksessa tarkastelluilla ammattimaisilla majoittajilla. Airbnb-tulojen maksimoimiseksi kohteesta pitää ehkä olla otettu oikeanlaisia laadukkaita valokuvia ja kohteen olla sisustettu tietyllä tavalla. Lisäksi on mahdollista, että suosittujen Airbnb-kohteiden ylläpitämisessä on hyödynnetty maksullisia ammattilaispalveluita, joihin voivat kuulua esimerkiksi vieraiden vastaanottaminen, asunnon siivoaminen ja jopa kohteen aamiaispalvelu. Tällaiset ammattimaisimmin hoidetut Airbnb-kohteet voivat olla majoituksen etsijälle houkuttelevampia kuin muut. Tulosten esittämät vuokra-aukot voivatkin siis kuvata enemmänkin tuloeroa pitkäaikaisen vuokrauksen ja hyvin hoidetun ja markkinoidun Airbnb-kohteen vuokrauksen välillä.

On myös huomioitava, että vaikka tulosten perusteella ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden määrä todennäköisesti tulevaisuudessa nousee, ei tämä ole ainoa mahdollinen kehityskulku. Kasvu voi pysähtyä tai ainakin hidastua useista syistä, joita on listattu tarkemmin tämän tutkielman aiemmissa luvuissa. Tällaisia syitä olisivat esimerkiksi erilaisten rajoitusten käyttöönotto tai nykyisten säädösten valvonnan tehostaminen, sillä ne rajoittaisivat ammattimaista toimintaa. Myös Helsingin hotellimajoituskapasiteetin lisääntyminen tai Airbnb:n kanssa hintatasollaan kilpailevien halvempien hotellihuoneiden lisääntyminen tulevina vuosina (tulevista hotellihankkeista ks. Maartola, 2020) voi laskea Airbnb:n kysyntää, jos

matkailijavirta ei kasva samassa tahdissa majoituskapasiteetin kanssa. Yllä mainittujen seikkojen lisäksi oleellisesti Airbnb-toimintaan vaikuttaa maailmaa vuonna 2020 mullistanut COVID-19-pandemia, jonka mahdollisia vaikutuksia eritellään myöhemmin tässä luvussa. Airbnb-vuokrauksen kannattavuuden laskiessa (tai tarjonnan lisääntyessä kysyntää nopeammin) vuokra-aukot voivat kaventua tai lopulta jopa kokonaan sulkeutua. Lisäksi, jos Airbnb-toiminta lopulta nostaisi pitkäaikaisvuokrahintoja lähelle Airbnb-kohteiden vuokratasoa, johtaisi tämäkin vuokra-aukkojen pientymiseen tai sulkeutumiseen.

9.1.1. Helsingin kaupunki- ja matkailupolitiikan analyysi tulosten pohjalta

Tutkimuksen tarkoituksena oli myös yllä esiteltyjen tulosten valossa pohtia, millaisina Helsingin kaupungin matkailu- ja kaupunkipolitiikka näyttäytyvät, sekä minkälaisia asioita tulevaisuuden poliittisia linjauksia laadittaessa olisi syytä huomioida.

Helsingin kaupungin strategisiin tavoitteisiin lukeutuu kohtuuhintaisen asumisen turvaaminen ja alueellisen eriytymisen ehkäiseminen (Helsingin kaupunki, 2018). Näiden tavoitteiden toteutumiseen Airbnb-toiminta voi kansainvälisten esimerkkien perusteella vaikuttaa negatiivisesti (esim. Cocola Gant, 2016; Horn & Merante, 2017; Wachsmuth & Weisler, 2018). Helsingissä ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb-kohteita on kuitenkin tulosten perusteella vielä melko vähän, joten niiden vaikutuskin on oletettavasti vielä melko pieni. Tulosten perusteella ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden määrä tulee kuitenkin lisääntymään, minkä vuoksi tulevaisuudessa vuokra-asumisen hinnannousun uhka on suurempi, etenkin kun Helsingin vuokra-asuntoihin kohdistuva kysyntä kasvaa tulevaisuudessa myös esimerkiksi muuttoliikkeen seurauksena.

Jos vuokrahintojen nousu johtaa tulevaisuudessa gentrifikaation voimistumiseen, keskittyvät vaikutukset luultavimmin keskustan ja Kallion alueille, joilla Airbnb-kohteita on runsaasti. Wachsmuthin ja Weislerin (2018) mukaan haavoittuvaisimpia hintojen nousulle ovat alueet, joilla gentrifikaatioprosessi ei ole vielä edennyt niin pitkälle, vaikka näillä alueilla ei olisikaan vielä yhtä paljon Airbnb-kohteita kuin vilkkaimmilla Airbnb-alueilla. Syynä tähän on, että näillä alueilla vuokra-aukko voi alhaisempien pitkäaikaisvuokrahintojen vuoksi olla suurin.

Helsingissä tämä ei kuitenkaan vaikuta pitävän paikkaansa, sillä vuokra-aukot olivat suurimmat keskustan alueella, jossa myös pitkäaikaiset vuokrat ovat suurimmat. Sen sijaan esimerkiksi Kallion alueella, jossa gentrifikaatioon viittaavaa kehitystä on kyllä viimeisen parin vuosikymmenen aikana tapahtunut (Karhula, 2015), mutta vuokrahinnat ovat edelleen läheistä keskusta-aluetta alhaisempia, vuokra-aukot olivat keskimäärin pienempiä. Siten myös Airbnb-gentrifikaation riski on Kallion alueella teoriassa pienempi.

Toisaalta, vaikka Helsingin keskustassa vuokrahinnat ovat jo korkeammalla tasolla, on sielläkin edelleen tilaa alueellisen eriytymisen voimistumiselle. Alueella asuu vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa myös pienituloisempaa väestöä, kuten opiskelijoita. Tulevaisuudessa vuokra-aukon kaventuminen Helsingin keskustassa voi kuitenkin johtaa myös Wachsmuthin ja Weislerin (2018) kuvailemaan tilanteeseen: Airbnb-kohteiden lisääntyminen myös keskustan ulkopuolisilla halvemman vuokratason alueilla, kuten Kalliossa, voisi nostaa näiden alueiden riskiä gentrifioitua edelleen.

Helsingin strategiaan tavoitteisiin matkailupolitiikan alalla on kuulunut kasvattaa matkailua mahdollisimman paljon (Helsingin kaupunginkanslia, 2018), ja kaupunkia onkin osaltaan kehitetty matkailijamäärien kasvua mahdollistaen. Tämän ohella tavoitteena on ollut edistää kestävä matkailua (Helsingin kaupunginkanslia, 2018). Kuitenkin, kuten aiemmin tässä tutkielmassa on tuotu esiin, matkailijamäärien kasvattaminen ja kestävän matkailun edistäminen voivat olla ristiriitaisia tavoitteita keskenään. Lyhytaikaisen vuokraamisen näkökulmasta ristiriita tulisi esiin tilanteessa, jossa matkailijamäärien kasvu lisää kysyntää lyhytaikaiselle vuokraukselle ja johtaisi sitä kautta vuokrahintojen nousuun. Aihe on kuitenkin monimutkainen, sillä matkailulla on sekä hyötyjä että haittoja. Matkailun tai lyhytaikaisen vuokraustoiminnan rajoittaminen voisikin vaikeuttaa joidenkin muiden tavoitteiden toteutumista esimerkiksi työllisyyden ja talouden alalla.

9.1.2. Suositukset

Tulevaisuuden politiikkaa suunnitellessa on otettava huomioon useita asioita. Vuokramarkkinoiden kannalta keskeisintä on kuitenkin se, millä tavoin ammattimaiseen Airbnb-vuokraukseen suhtaudutaan, sillä ainoastaan ammattimaisella

Airbnb-toiminnalla voi olla merkittäviä negatiivisia vaikutuksia vuokramarkkinoille. Siksi tärkeimpänä onkin tiedostettava, että Helsingissä hyvin suuri osa Airbnb-tuloista kertyy ammattimaisille majoittajille, jotka toimivat todellisen jakamistalouden ulkopuolella. On myös tärkeää huomata, että ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden määrä on kasvanut viime vuosina huomattavasti. Ammattilaisten lisääntyessä yhä vähemmän tuloja jää sellaisille majoittajille, jotka aidosti jakamistalouden periaattein vuokraavat asuntoaan satunnaisesti.

Ammattimaisen Airbnb-vuokrauksen mahdollisten negatiivisten vaikutusten vuoksi lyhytaikaisen vuokraustoiminnan sääntelyn kiristäminen olisi perusteltua. Airbnb yrityksenä hyötyy nykyisestä löyhästä sääntelystä ja valvonnasta, ja esimerkiksi Helsingissä valvonnan vähäisyyden vuoksi useat ammattimaisesti vuokratut Airbnb-kohteet toimivat lähes varmasti nykyisten säädösten vastaisesti, esimerkiksi ilman asianmukaista rakennuslupaa, vaikka teoriassa ammattimaiselta Airbnb-majoittamiselta vaaditaankin samojen majoitustoimintaa koskevien määräysten noudattamista kuin muiltakin majoitusliikkeiltä.

Tämän perusteella pelkästään nykyisten säännösten tarkemmalla valvonnalla olisi vaikutusta, sillä näin voitaisiin vaikuttaa Airbnb-vuokraamisen mahdollisuuksiin ja kannattavuuteen sekä sitä kautta vuokra-aukkoon. Valvonnan avulla voitaisiin myös varmistaa, että samat säännöt koskevat kaikkea ammattimaista majoitustoimintaa, ja pitää huolta asemakaavan mukaisesta maankäytöstä niin, että asumiseen tarkoitettut alueet todellisuudessaakin ovat asuinkäytössä majoituskäytön sijaan. Sääntelyn kannalta olisi kuitenkin tärkeää, kuten Jokela ja Minoia (2020) huomauttavat, määritellä ammattimainen majoitustoiminta tarkasti. Nykyinen Helsingin kaupungin ohjeistus (Helsingin kaupunki, 2020) jättää tilaa tulkinnoille siitä, mikä todella luokitellaan ammattimaiseksi toiminnaksi.

Airbnb-toimintaa olisi mahdollista säännellä myös ottamalla käyttöön kokonaan uusia rajoituksia. Mattilan (2018) mukaan jakamistalouteen liitettyjen positiivisten mielikuvien varjolla myös muunlainen alustatalous saa toimia löyhemmin säädeltynä. Mattilan mukaan sääntelyä voisikin lähestyä siitä näkökulmasta, että jos positiivista jakamistaloutta halutaan tukea, voisi sääntelyn avulla ”vetää” [...] alustayhtiöiden toimintaa jakamistalouden suuntaan”. Mattila antaa esimerkkinä Airbnb-kohteiden vuosikohtaiset vuokrausrajoitukset. Asettamalla asuntokohtainen vuokrausrajoitus, kuten useissa Euroopan kaupungeissa on tehty, ei vaikeutettaisi todellista

jakamistaloutta, vaan voitaisiin estää mahdollisesti haitallinen toiminta. Lisäksi, myöskään matkailijamäärien kasvattamiseen ei vuokramarkkinoiden näkökulmasta tarvitsisi suhtautua samanlaisella varauksella, jos Airbnb-toimintaa säädeltäisiin enemmän. Vuokramarkkinoiden lisäksi sääntely kytkeytyy olennaisesti myös esimerkiksi kuluttajien suojelemiseen, työntekijöiden oikeuksiin sekä verotukseen (Mattila, 2018).

Mattilan (2018) mukaan on kuitenkin mietittävä, vaatiiko ilmiö uudenlaista erillistä sääntelyä vai riittäisikö nykyinen sääntely pienin muokkauksin. Aguileran ym. (2019) mukaan Airbnb:n kohdalla perinteiset sääntelyn mallit eivät välttämättä toimi, sillä Airbnb-toiminta on epävirallista ja vaikeasti mitattavaa, ja lisäksi yhtiö on ylikansallinen. Sääntelyyn haastetta tuovat myös useiden toimijoiden keskenään sotivat intressit. Aguileran ym. (2019) mukaan lyhytaikaisen vuokrauksen kontekstissa tällaisia toimijoita ovat esimerkiksi majoittajien yhdistykset, hotelliala, asukasyhdistykset ja kansalaisliikkeet sekä yritykset, kuten Airbnb itse. Eri toimijat tarkastelevat lyhytaikaista vuokrausta eri näkökulmista ja painottavat sen vuoksi erilaisia oikeuksia, kuten ihmisten oikeutta asumiseen tai toisaalta oikeutta päättää oman asuntonsa käyttötarkoituksesta vapaasti.

Valvontaa vaikeuttaa myös tietojen puute, sillä Airbnb ei julkaise sivustollaan majoittajiensa sukunimiä tai kohteen tarkkaa osoitetta. Eri maat ovat kuitenkin onnistuneet sopimaan erilaisista järjestelyistä Airbnb:n kanssa. Esimerkiksi Tanskassa majoittajat saavat tienata enemmän tuloja verovapaasti, jos he käyttävät verkkoalustaa, joka tekee yhteistyötä valtion kanssa jakamalla tietonsa, ja tämän myötä myös Airbnb jakaa majoittajien tiedot automaattisesti verottajalle (Naumanen & Myllyoja, 2020). Myös Suomessa voitaisiin pyrkiä Airbnb:n kanssa ratkaisuun, joka mahdollistaisi tietojen jakamisen suoraan viranomaisille. Tämä olisi merkittävä etu sekä toiminnan valvomisessa että sen ymmärtämisessä.

9.2. COVID-19-pandemian vaikutukset

Tutkimus keskittyi vuoteen 2019, jonka jälkeen matkailualan tilanne on kuitenkin muuttunut suuresti COVID-19-pandemian vaikutuksesta. Erilaisten rajoitusten asettamisen ja matkailun välttämiseen kehottavien suositusten myötä matkailijavirrat ovat pienenneet murto-osaan edellisistä. Myös Helsingissä matkailun lineaarinen kasvu pysähtyi ensimmäistä kertaa vuosiin. Tämän myötä tietenkin myös

matkailumajoituksen, mukaan lukien Airbnb:n, kysyntä on huomattavasti laskenut. Niin maailmalta kuin Suomestakin on raportoitu Airbnb-vuokranantajien ahdingosta tulovirtojen ehtyessä, ja useita Airbnb-kohteita onkin muutettu takaisin pitkäaikaisvuokra-asunnoiksi (esim. Rodriguez, 2020; Talvensaari, 2020). Myös Airbnb yrityksenä on kärsinyt tappioita, ja joutunut muun muassa irtisanomaan noin neljänneksen työntekijöistään (Wolverton, 2020).

On kuitenkin epävarmaa, kuinka pysyviä muutokset ovat. Erilaiset rajoitukset saattavat olla voimassa pitkiä aikoja, ja rajoitusten purkamisenkin jälkeen pelko viruksesta sekä taantuneet talousnäkymät voivat vähentää matkailua maailmanlaajuisesti vielä pitkään. Lisäksi esimerkiksi lentoyhtiöiden konkurssit ja reittien lakkauttamiset vaikuttavat matkailun mahdollisuuksiin konkreettisesti. On myös mahdollista, ettei täysin samanlaiseen matkailuun koskaan palatakaan: asiantuntijat ovat esittäneet arvioita esimerkiksi matkustus- ja maahantulorajoitusten pysyvistä tiukkenemisistä (Rigatelli, 2020).

Asunnonomistajat voivat myös nyt olla tietoisempia Airbnb-vuokrauksen riskeistä, ja tämä voi vaikuttaa ihmisten haluun jatkossa tarjota omistamaansa asuntoa vuokralle lyhytaikaisten vuokrauspalvelujen kautta. Airbnb-tarjonnan kaventuminen voi kuitenkin olla vain lyhytaikainen vaihe, sillä asunnonomistaja voi melko joustavasti muuttaa asuntonsa vuokrausmuotoa. Kun matkailun palatessa myös kysyntä kasvaa taas, Airbnb-käytöstä poistetut asunnot on nykyisten pitkäaikaisten vuokrasuhteiden loppuessa mahdollista laittaa takaisin Airbnb-käyttöön. Työ- ja elinkeinoministeriön (2020) toukokuun tiedotteen mukaan matkailun ennustetaan palautuvan Suomessa pandemiaa edeltävälle tasolle vuonna 2022.

Pandemia myös vaikuttaa eri tavalla sijoittajien päätöksiin kuin yksittäisiä asuntoja tarjoavien vuokranantajien päätöksiin. Cocola Gantin (2020) mukaan asuntoja omistavat sijoittajat arvostavat lyhytaikaisen vuokraamisen joustavuutta niin paljon, etteivät pitkäaikaiset vuokrasopimukset ole varteenotettava vaihtoehto. Hänen mukaansa pitkien vuokrasopimusten sijaan asuntoja onkin pandemian myötä alettu vuokraamaan erilaisten sivustojen kautta enemmänkin keskipitkiä jaksoja.

COVID-19-pandemian vaikutukset lyhytaikaiseen vuokraamiseen ovat siis lyhyellä aikavälillä hyvin merkittäviä. Pitkällä aikavälillä normaaliin paluu on kuitenkin

mahdollista, vaikkakin kehityksen arvaamattomuuden vuoksi tulevaisuutta on hankala ennustaa.

9.3. Tutkimuksen sovellettavuus ja rajoitteet

Tämä tutkimus syventyi Helsingin Airbnb-toimintaan ja sen vaikutuksiin kyseisen kaupungin sisällä. Tuloksia voikin olla vaikeaa soveltaa muihin kaupunkeihin, sillä kaupungit ovat hyvin erilaisia keskenään: esimerkiksi vuokra-asuntojen kysyntä, kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuus ja Airbnb-kohteiden sijoittuminen kaupungissa vaikuttavat Airbnb:n vaikutuksiin ja vuokra-aukkojen kokoon merkittävästi. Suomen sisälläkin enemmistöllä kunnista tilanne on melko erilainen kuin Helsingillä, sillä vuokra-aukkojen syntyyn vaaditaan tarpeeksi suurta matkailukysyntää. Toisaalta Helsingin ja muun pääkaupunkiseudun ulkopuolella pitkäaikaisvuokrahinnat ovat yleensä alhaisempia, jolloin merkittävän vuokra-aukon syntyyn riittävät pienemmätkin kuukausittaiset Airbnb-tulot tai kausittaisempi matkailukysyntä. Esimerkiksi Rovaniemelläkin ammattimaista lyhytaikaista vuokraustoimintaa on sen verran, että se on aiheuttanut kaupungissa vilkasta julkista keskustelua (Passoja, 2020). Lyhytaikaisella vuokraustoiminnalla on kuitenkin jokaisessa kaupungissa erilaisia piirteitä.

Tutkimuksen tulosten luotettavuutta rajoittavat erilaiset aineiston epätarkkuudet ja valittujen menetelmien ominaisuudet, joita on esitelty luvuissa 6. ja 7. Merkittävimpinä epäluotettavuustekijöinä voidaan pitää sitä, että Airbnb-aineisto on ulkopuolisen yrityksen keräämää tietoa ja siten osin epätarkkaa, ja sitä, että pitkäaikaisvuokra-aineisto kattaa ainoastaan suuria vuokranantajia. Suuren vuokranantajien hinnoittelu saattaa erota muista vuokranantajista ja siten vääristää tuloksia. Lisäksi ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden melko pienen määrän vuoksi alueellinen analyysi perustuu osittain hyvin pieniin havaintomääriin. Lisäksi on huomioitava, ettei Airbnb ole ainoa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan alusta, jonka vuoksi tässä tutkielmassa hyödynnetty aineisto kattaa vain osan Helsingin lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta.

Tämän tutkielman perusteella vuokra-aukkoteoria soveltuu hyvin Airbnb-toiminnan ja vuokra-asuntomarkkinoiden suhteen tutkimukseen, kun teoriasta sovelletaan sen keskeisintä ajatusta eli vuokra-aukkojen synnyttämää taloudellista kannustinta. Nämä

kannustimet ovat merkittävä tekijä siinä, vuokrataanko asuntoa lyhyt- vai pitkäaikaisesti.

Tekninen ongelma teorian soveltamisessa kuitenkin on, että käytetty analyysimenetelmä ei mahdollista saman asunnon vertailua kahdessa eri käyttötarkoituksessa, vaan tutkielmassa tarkasteltiin ainoastaan alueellisia keskiarvoja. Aihetta voitaisiinkin tutkia myös eri tyyllisellä aineistolla: esimerkiksi pitkäaikaisesta vuokrauksesta Airbnb-vuokraukseen vaihtaneita vuokranantajia haastatteleamalla voitaisiin saada tarkempi kuva todellisista vuokratuloeroista saman asunnon kohdalla sekä ihmisten motivaatioista ja kannustimista vaihtaa pitkäaikaisesta lyhytaikaiseen vuokraamiseen.

Myös haastatteleamalla sellaisia vuokranantajia, jotka eivät ole siirtyneet Airbnb-vuokraukseen, voitaisiin saada hyvin mielenkiintoista tietoa esimerkiksi siitä, kuinka suuren vuokra-aukon vuokranantajat kokevat kannustavan asunnon käyttötarkoituksen vaihtoon. Lisäksi voitaisiin selvittää, kuinka suuri osa vuokranantajista kokee, että pitäytyisi pitkäaikaisessa vuokraamisessa merkittävästikin vuokra-aukosta huolimatta. Vuokranantajien motivaatioiden tarkempi tutkiminen olisi mielenkiintoista, sillä Helsingin kaupungin kyselyn (Kantar Oy, 2019) mukaan noin 24 prosenttia helsinkiläisistä vastaajista oli täysin tai jokseenkin sitä mieltä, että voisi tulevaisuudessa vuokrata omistamansa tai hallinnassaan olevan asunnon matkailijoille. Kysymys kattaa myös satunnaisen vuokraamisen esimerkiksi omien matkojen ajaksi, mutta kertoo, että suuri osa helsinkiläisistä suhtautuu avoimesti asunnon vuokraukseen Airbnb:ssä.

Koska tämä tutkimus keskittyy tarkastelemaan eri vuokrausmuotojen välistä vuokraukkoa, se ei ota kantaa siihen, onko Airbnb mahdollisesti jo korottanut hintoja Helsingissä. Mahdollisen syy-seuraussuhteen osoittaminen vaatisi laajempaa aineistoa Helsingin vuokrahinnoista, kuten yksityisten vuokranantajien vuokrahintatietoja, sekä aineiston yksityiskohtaista analysointia pitkällä aikajaksolla. Airbnb:n suorasta vaikutuksesta asumisen hinnannousuun tarvittaisiin siis omaa tutkimusta Helsingistä.

Lyhytaikaisella vuokraustoiminnalla voi olla kaupungin asukkaille muitakin negatiivisia seurauksia vuokrien nousun lisäksi. Esimerkiksi pitkäaikaisten naapurisuhteiden katoaminen tai Airbnb-vieraiden tietämättömyys taloyhtiön säännöistä saattaa laskea pitkäaikaisten asukkaiden asumistyytyväisyyttä. Toisaalta

toiminnan vaikutukset voivat myös olla positiivisia. Jatkotutkimuksissa voisikin kattavasti selvittää, millä kaikilla tavoilla ammattimainen lyhytaikainen vuokraustoiminta on Helsingissä vaikuttanut ympäristöönsä sekä alueiden ja naapurustojen että yksittäisten asukkaiden mittakaavassa. Tietoa kaikista lyhytaikaisen vuokraustoiminnan vaikutuksista tarvitaan, jotta toimintaan liittyvät säännökset ja menettelytavat voivat olla mahdollisimman onnistuneita.

Kiitokset

Ensiksi suuret kiitokset ohjaajilleni Sami Moisiolle, Tomas Hanellille ja Salla Jokelalle asiantuntevasta avusta, palautteesta ja kannustuksesta!

Lisäksi haluan kiittää Helsingin yliopiston valtiotieteellistä tiedekuntaa käyttämäni Airbnb-aineiston hankkimiseksi myönnetystä rahoituksesta.

Paljon kiitoksia myös Helsingin kaupungille, erityisesti Katja Vilkamalle ja Pekka Mustoselle, sekä KTI Kiinteistötiedolle siitä, että sain pitkäaikaisvuokra-aineiston käyttööni. KTI Kiinteistötiedolle kiitos myös aineiston käyttöön liittyvästä avusta.

Vielä lopuksi kiitos äidille ja Matiakselle kaikesta tuestanne!

Kirjallisuus

- Agarwal, V., Koch, J. V., & McNab, R. M. (2018). Differing views of lodging reality: Airdna, STR, and Airbnb. *Cornell Hospitality Quarterly*, 60(3), 193–199. doi:10.1177/1938965518777218
- Aguilera, T., Artioli, F., & Colomb, C. (2019). Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan. *Environment and Planning A: Economy and Space*. doi:10.1177/0308518X19862286
- Ailisto, H., Collin, J., Juhanko, J., Mäntylä, M., Ruutu, S., Seppälä, T., . . . Talvitie, J. (2016). *Onko Suomi jäämässä alustatalouden junasta?* Valtioneuvoston selvitys ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 19/2016. Haettu osoitteesta https://tietokayttoon.fi/documents/10616/2009122/19_Onko+Suomi+j%C3%A4%C3%A4m%C3%A4ss%C3%A4+alustatalouden+junasta.pdf/5e1f46ed-415c-4763-a530-633309eafb77?version=1.0
- Airbnb. (2018a). *Airbnb unveils roadmap to bring magical travel to everyone*. Haettu osoitteesta <https://news.airbnb.com/airbnb-unveils-roadmap-to-bring-magical-travel-to-everyone/>
- Airbnb. (2018b). *New report: Airbnb helps fight mass tourism, promotes sustainable travel*. Haettu osoitteesta <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2018/05/New-Report-Airbnb-Helps-Fight-Mass-Tourism-Promotes-Sustainable-Travel.docx.pdf>
- Airbnb. (2019a). *Mikä on Airbnb:n palvelumaksu?* Haettu osoitteesta <https://www.airbnb.fi/help/article/1857/mik%C3%A4-on-airbnbn-palvelumaksu>
- Airbnb. (2019b). *Oman kodin jakamisen taloudellinen vaikutus kaupungeissa eri puolilla maailmaa*. Haettu osoitteesta <https://www.airbnb.fi/economic-impact>
- Airbnb. (2019c). *Update on the Airbnb community*. Haettu osoitteesta <https://news.airbnb.com/update-on-the-airbnb-community/>
- Airbnb. (2020a). *About us*. Haettu osoitteesta <https://news.airbnb.com/about-us/>
- Airbnb. (2020b). *Responsible hosting in the United Kingdom*. Haettu osoitteesta www.airbnb.co.uk/help/article/1379/responsible-hosting-in-the-united-kingdom
- AirDNA. (2020a). *AirDNA MarketMinder, Barcelona*. Haettu osoitteesta <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/es/barcelona/barcelona/overview>
- AirDNA. (2020b). *AirDNA MarketMinder, Copenhagen*. Haettu osoitteesta <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/dk/default/copenhagen/overview>
- AirDNA. (2020c). *AirDNA MarketMinder, Helsinki*. Haettu osoitteesta <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/fi/default/helsinki/overview>

- Alho, E., Kekäläinen, A., Noro, K., Tähtinen, T., Vuori, L., Härmälä, V., & Oikarinen, E. (2018). *Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet*. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 9/2018. Haettu osoitteesta julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160708/9-2018-Vuokra-asuntosijoitusalan%20kannattavuus%20kilpailutilanne%20ja%20kehittamistarpeet.pdf
- Ayoub, K., Breuillé, M.-L., Grivault, C., & Le Gallo, J. (2019). Does Airbnb disrupt the private rental market? An empirical analysis for French cities. *International Regional Science Review*, 43(1-2), 76–104. doi:10.1177/0160017618821428
- Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2018). The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb. *SSRN Electronic Journal*.
- Bourassa, S. C. (1993). The rent gap debunked. *Urban Studies*, 30(10), 1731–1744.
- Bower, J., & Christensen, C. (1995). Disruptive technologies: Catching the wave. *Harvard Business Review*, January–February 1995. Haettu osoitteesta <https://hbr.org/1995/01/disruptive-technologies-catching-the-wave>
- City of Amsterdam. (2019). *Press release ‘Cities alarmed about European protection of holiday rental’*. Haettu osoitteesta <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/college/wethouder/laurens-ivens/persberichten/press-release-cities-alarmed-about/>
- Clark, E. (1987). *The rent gap and urban change: Case studies in Malmö 1860–1985*. Lund: Lund University Press.
- Clark, E. (1995). The rent gap re-examined. *Urban Studies*, 32(9), 1489–1503.
- Cócola Gant, A. (2016). Holiday rentals: The new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3), 1–9. doi:10.5153/sro.4071
- Cócola Gant, A. (2020). *Short-term rentals, Covid-19 and platform capitalism*. Haettu osoitteesta <http://www.albasud.org/blog/en/1220/short-term-rentals-covid-19-and-platform-capitalism>
- Crommelin, L., Troy, L., Martin, C., & Pettit, C. (2018). Is Airbnb a sharing economy superstar? Evidence from five global cities. *Urban Policy and Research*, 36(4), 429–444. doi:10.1080/08111146.2018.1460722
- Darling, E. (2005). The city in the country: Wilderness gentrification and the rent gap. *Environment and Planning A*, 37(6), 1015–1032. doi:10.1068/a37158
- Deboosere, R., Kerrigan, D. J., Wachsmuth, D., & El-Geneidy, A. (2019). Location, location and professionalization: A multilevel hedonic analysis of Airbnb listing prices and revenue. *Regional Studies, Regional Science*, 6(1), 143–156. doi:10.1080/21681376.2019.1592699

- Dogru, T., Mody, M., & Suess, C. (2019). Adding evidence to the debate: Quantifying Airbnb's disruptive impact on ten key hotel markets. *Tourism Management*, 72, 27–38. doi:10.1016/j.tourman.2018.11.008
- Dolnicar, S. (Toim.). (2020). Curated Collection: Peer-to-Peer Accommodation Networks [Erikoisnumero]. *Annals of Tourism Research*. Haettu osoitteesta <https://www.sciencedirect.com/journal/annals-of-tourism-research/special-issue/101P0QQZ6JJ>
- DutchNews. (10.1.2018). Amsterdam slashes Airbnb rental period from 60 to 30 days. *DutchNews*. Haettu osoitteesta <https://www.dutchnews.nl/news/2018/01/amsterdam-slashes-airbnb-rental-period-from-60-to-30-days/>
- Edelman, B., Luca, M., & Svirsky, D. (2017). Racial discrimination in the sharing economy: Evidence from a field experiment. *American Economic Journal: Applied Economics*, 9(2), 1–22. doi:10.1257/app.20160213
- Euroopan parlamentti. (2017). *Report on a European agenda for the collaborative economy*. Haettu osoitteesta https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-8-2017-0195_EN.html
- Frenken, K., & Schor, J. (2017). Putting the sharing economy into perspective. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 23, 3–10. doi:10.1016/j.eist.2017.01.003
- Füller, H., & Michel, B. (2014). 'Stop being a tourist!' New dynamics of urban tourism in Berlin-Kreuzberg. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1304–1318. doi:10.1111/1468-2427.12124
- Garcia-López, M., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119. doi:<https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>
- Glusac, E. (21.7.2016). As Airbnb grows, so do claims of discrimination. *New York Times*. Haettu osoitteesta <https://www.nytimes.com/2016/06/26/travel/airbnb-discrimination-lawsuit.html>
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192–1217. DOI: 10.1080/13683500.2013.827159
- Guttentag, D. (2019). Progress on Airbnb: A literature review. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, 10(3), 233–263. doi:10.1108/JHTT-08-2018-0075
- Gyódi, K. (2019). Airbnb in European cities: Business as usual or true sharing economy? *Journal of Cleaner Production*, 221, 536–551. doi:10.1016/j.jclepro.2019.02.221

- Haar, K. (2018). *UnFairbnb: How online rental platforms use the EU to defeat cities' affordable housing measures*. Haettu osoitteesta <https://corporateeurope.org/sites/default/files/unfairbnb.pdf>
- Hammel, D. J. (1999). Re-establishing the rent gap: An alternative view of capitalized land rent. *Urban Studies*, 36(8), 1283–1293.
- Helsingin kaupungin kaupunginkanslia. (2016). *Kotikaupunkina Helsinki: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016*. Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2016:19. Haettu osoitteesta https://www.uuttahelsinkia.fi/sites/default/files/osion_artikkelisivun_osa/liitetiedostot/am-ohjelma2016_fi_low.pdf
- Helsingin kaupunginkanslia. (2018). *Matkailun tiekartta: Helsingin kaupunki 2018–2021*. Haettu osoitteesta <https://www.hel.fi/static/kanslia/elo/matkailun-tiekartta.pdf>
- Helsingin kaupunginkanslia. (2019). *Helsingin tilastollinen vuosikirja 2019*. Keuruu: Otavan Kirjapaino. Haettu osoitteesta https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/20_01_09_tilastollinen_vuosikirja2019.pdf
- Helsingin kaupunki. (2018). *Maailman toimivin kaupunki: Helsingin kaupunkistrategia 2017–2021*. Haettu osoitteesta <https://www.hel.fi/static/helsinki/kaupunkistrategia/kaupunkistrategia-2017-2021.pdf>
- Helsingin kaupunki. (2019a). *Asuntojen vuokrat*. Haettu osoitteesta <https://asuminenhelsingissa.fi/fi/content/asuntojen-vuokrat>
- Helsingin kaupunki. (2019b). *Helsinki sitoutuu kestävään matkailuun*. Haettu osoitteesta www.hel.fi/uutiset/fi/kaupunginkanslia/helsinki-sitoutuu-kestavaan-matkailuun
- Helsingin kaupunki. (2019c). *Matkailuyrityksille kestävän kehityspolun oppeja*. Haettu osoitteesta <https://www.hel.fi/uutiset/fi/kaupunginkanslia/matkailuyrityksille-kestavan-kehityspolun-oppeja>
- Helsingin kaupunki. (2020). *Asunnossa tapahtuvaa majoitustoimintaa koskeva ohje*. Haettu osoitteesta <https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Majoitustoiminta-asunnoissa.pdf>
- Hokkanen, O. (2011). *Kaupunkipoliittikkaa edunsaajille? urbaani poliittistaloudellinen tutkimus kaupunkipoliittikan tavoitteista Yhdysvalloissa, Suomessa ja Isossa-Britanniassa*. Helsinki: Kuntatalon paino.
- Horn, K., & Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, 38, 14–24. doi:10.1016/j.jhe.2017.08.002

- Ioannides, D., Röslmaier, M., & van der Zee, E. (2018). Airbnb as an instigator of 'tourism bubble' expansion in Utrecht's Lombok neighbourhood. *Tourism Geographies*, 21(5), 822–840. doi:10.1080/14616688.2018.1454505
- Jokela, S., & Minoia, P. (2020). Nordic home-sharing utopia: A critical analysis of Airbnb in Helsinki. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 20(3), 227–245.
- Kantar Oy. (2019). *Helsinkiläiset ja matkailu 2019*. Haettu osoitteesta https://www.hel.fi/static/kanslia/elo/helsinki_matkailututkimus_2019_yhteenvedo.pdf
- Karhula, A. (2015). Missä on Kallion gentrifikaatio? *Yhdyskuntasuunnittelu*, 53(4). Haettu osoitteesta <http://www.yss.fi/journal/missa-on-kallion-gentrifikaatio>
- Karlsson, L., & Dolnicar, S. (2016). Someone's been sleeping in my bed. *Annals of Tourism Research*, 58, 159–162. doi:10.1016/j.annals.2016.02.006
- Kiinteistöliitto. (2019). *Kiinteistöliitto esittää pelisääntöjä majoitustoimintaan taloyhtiöissä*. Haettu osoitteesta www.kiinteistoliitto.fi/uutiset/nayta/?id=7452
- Koivuranta, E. (18.4.2018). Alkaako Helsinki suitsia Airbnb-majoittajien toimintaa? Apulaispormestari Sinnemäen mielestä rajoituksille ei ole vielä tarvetta. *Yle Uutiset*. Haettu osoitteesta <https://yle.fi/uutiset/3-10165621>
- Kolehmainen, K. (2019). *Jakamistalous - Case Airbnb* [pro gradu -tutkielma, Oulun yliopisto]. Haettu osoitteesta <http://jultika.oulu.fi/files/nbnfioulu-201906052422.pdf>
- Korhonen, M. (2019). *Uusi vuokratilasto yhdenmukaistaa ilmiön kuvaamista – mutta tarjoaa eri näkökulmia*. Haettu osoitteesta <http://www.tilastokeskus.fi/tietotrendit/blogit/2019/uusi-vuokratilasto-yhdenmukaistaa-ilmion-kuvaamista-mutta-tarjoaa-eri-nakokulmia/>
- Lee, D. (2016). How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: Analysis and policy recommendations. *Harvard Law & Policy Review*, 10(1), 229–253.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. London: Routledge.
- Lestegás, I., Seixas, J., & Lois-González, R. C. (2019). Commodifying Lisbon: A study on the spatial concentration of short-term rentals. *Social Sciences*, 8(2), artikkeli 33. doi:10.3390/socsci8020033
- Maartola, M., Helsingin kaupungin elinkeino-osasto. (2020). *Hotel projects in process in the Helsinki city area* (27.4.2020 julkaistu versio). Haettu osoitteesta <https://www.hel.fi/static/kanslia/elo/hotel-projects-in-helsinki-27042020.pdf>

- Mattila, M. (2018). *Alustatalous ei ole jakamistaloutta (välttämättä) - Lähtökohtia alustatalouden sääntelyyn*. Kalevi Sorsa -säätiö. Haettu osoitteesta https://sorsaoundation.fi/wp-content/uploads/2018/10/KSS_Mattila_web.pdf
- Mody, M., Suess, C., & Dogru, T. (2019). Not in my backyard? Is the anti-Airbnb discourse truly warranted? *Annals of Tourism Research*, 74, 198–203. doi:10.1016/j.annals.2018.05.004
- Mustonen, P. (2018). *Airbnb:n tarjonta kattaa jo viidenneksen Helsingin majoituspaikoista*. Haettu osoitteesta <https://www.kvartti.fi/fi/blogit/airbnb-tarjonta-kattaa-jo-viidenneksen-helsingin-majoituspaikoista>
- Mustonen, P., & Lindblom, T. (2014). Creative districts of Helsinki – Two distant relatives. Teoksessa L. Marques & G. Richards (toim.), *Creative districts around the world - Celebrating the 500th anniversary of Bairro Alto* (s. 87–92). CELTH/NHTV. Haettu osoitteesta http://creativedistricts.imem.nl/articles/36/00_Marques_Richards_Creative_Districts_complete_book.pdf
- Naumanen, M., & Myllyoja, J. (2020). *Lyhytaikaisen majoitustoiminnan tilastointimahdollisuudet Suomessa*. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja 2020:23. Haettu osoitteesta https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162221/TEM_2020_23.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Oksanen, K. (1.2.2019a). Helsinki päätti: Hotellitoiminnan Isolla Roobertinkadulla loputtava vappuun mennessä – Uhkasakot yrittäjälle, taloyhtiölle ja osakkeenomistajille. *Helsingin Sanomat*. Haettu osoitteesta <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000005986451.html?share=6a7ff4cd938a798b4a01223ff1c487d6>
- Oksanen, K. (13.4.2019b). Toinenkin helsinkiläinen taloyhtiö valitti ”salahotellin” toiminnasta: ”Se on kaikkea muuta kuin tavallinen asunto-osakeyhtiö”, sanoo isännöitsijä. *Helsingin Sanomat*. Haettu osoitteesta <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000006069813.html?share=1b5141cdf571ad04443a25c27e2a6512>
- Oksanen, K. (3.2.2020). Uusi, tiukka Airbnb-ohjeistus ei vakuuta kiinteistöalaa: ”Helsingin kanta on mustavalkoinen”. *Helsingin Sanomat*. Haettu osoitteesta <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000006394427.html>
- Passoja, A. (4.2.2020). Suomen suurimmissa Airbnb-kaupungeissa lakia luetaan erilasien läpi - Rovaniemellä voit lyödä surutta rahoiksi, kun Helsingissä sama on kiellettyä. *Yle Uutiset*. Haettu osoitteesta <https://yle.fi/uutiset/3-11190397>
- Paulauskaite, D., Powell, R., Coca-Stefaniak, J. A., & Morrison, A. M. (2017). Living like a local: Authentic tourism experiences and the sharing economy. *International Journal of Tourism Research*, 19(6), 619–628. doi:10.1002/jtr.2134.

- Rigatelli, S. (18.4.2020). Kalliita lentoja, koronapasseja, kuumemittausta: 6 asiaa, jotka korona ehkä mullistaa matkailussa – "Rajattoman maailman ajat taitavat olla ohi". *Yle Uutiset*. Haettu osoitteesta <https://yle.fi/uutiset/3-11308118>
- Rodriguez, S. (25.3.2020) Airbnb hosts are scrambling to find long-term renters and flocking to other platforms. *Cnbc*. Haettu osoitteesta <https://www.cnbc.com/2020/03/25/airbnb-hosts-turn-to-long-term-rentals-competitors-due-to-coronavirus.html>
- Saarin, J. (2018). Beyond growth thinking: The need to revisit sustainable development in tourism. *Tourism Geographies*, 20(2), 337–340. doi:10.1080/14616688.2018.1434817
- Salomaa, M. (13.5.2019). "Salahotelli" löytyi nyt Vantaaltakin – vuokranantaja asensi oveen omin luvun sähkölukon. *Helsingin Sanomat*. Haettu osoitteesta <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000006103380.html?share=caf0112d76f49f309e83e60426808789>
- Slater, T. (2017). Clarifying Neil Smith's rent gap theory of gentrification. *Tracce Urbane - Italian Journal of Urban Studies*, N. 1, 83–101. Haettu osoitteesta <https://ojs.uniroma1.it/index.php/TU/article/view/13923>
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538–548. doi:10.1080/01944367908977002
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. New York: Routledge.
- Srnicek, N. (2017). *Platform capitalism*. Polity Press.
- Suomen Hypoteekkiyhdistys. (2019). *Hypon asuntomarkkinakatsaus. Q4/2019 julkaisu: Marraskuu 2019*. Haettu osoitteesta http://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2019/11/Hypo_Asuntomarkkinakatsaus_marraskuu2019_1.pdf
- Talvensaari, L. (14.7.2020). Korona runteli Rovaniemen Airbnb-markkinaa: noin kolmannes asunnoista poistunut vuokrauksen piiristä. *Lapin Kansa*. Haettu osoitteesta <https://www.lapinkansa.fi/korona-runteli-rovaniemen-airbnb-markkinaa-noin-ko/2691922>
- Tilastokeskus. (2019a). *Asuntokunnat ja asuntoväestö hallintaperusteen ja asuntokunnan koon mukaan, 2005–2018*. Haettu osoitteesta https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_asas/statfin_asas_pxt_116e.px/table/tableViewLayout1/
- Tilastokeskus. (2019b). *Majoitustilasto 2018. Liitetaulukko 3. Hotellikapasiteetti ja sen käyttö vuonna 2018*. Haettu osoitteesta http://tilastokeskus.fi/til/matk/2018/matk_2018_2019-04-09_tau_003_fi.html

- Tilastokeskus. (2020). *Vuokraindeksi (2015=100) ja keskineliövuokrat, vuositiedot*. Haettu osoitteesta https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asu_asvu/statfin_asu_pxt_11x5.px/
- Tussyadiah, I., & Pesonen, J. (2016). Impacts of peer-to-peer accommodation use on travel patterns. *Journal of Travel Research*, 55(8), 1022–1040. doi:10.1177/0047287515608505
- Tuuliainen, M. (2017). *Viikon kysymys: Mitä on alustatalous?* Haettu osoitteesta <https://ek.fi/ajankohtaista/uutiset/2017/10/11/viikon-kysymys-mita-on-alustatalous/>
- Työ- ja elinkeinoministeriö. (2019). *Luonnos jakamistaloustyöryhmän loppuraportiksi*. Haettu osoitteesta <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=ead46bb1-0212-4f46-9d57-978ea4ea49c3>
- Työ- ja elinkeinoministeriö. (2020). *Suomen matkailukysynnän elpyminen koronapandemian jälkeen – arviot ja skenaariot*. Haettu osoitteesta <https://tem.fi/documents/1410877/22251532/Matkailukysynn%C3%A4n+kehitys+koronapandemian+vuoksi+vuonna+2020/ee3794b5-7e94-5a87-780a-53ead1d124dc/Matkailukysynn%C3%A4n+kehitys+koronapandemian+vuoksi+vuonna+2020.pdf>
- United Nations Environment Programme (UNEP), & World Tourism organization (WTO). (2005). *Making tourism more sustainable: A guide for policymakers*. Haettu osoitteesta <http://www.unep.fr/shared/publications/pdf/dtix0592xpa-tourismpolicyen.pdf>
- Vilkama, K., & Hirvonen, J. (2018). Helsingin alueellinen eriytyminen: Kaksi lähestymistapaa segregaaion seurantaan. *Kvartti 1/2018*. Haettu osoitteesta <https://www.kvartti.fi/fi/artikkelit/helsingin-alueellinen-eriytyminen-kaksi-lahestymistapaa-segregaaion-seurantaan>
- Visit Finland. (2020a). *Kuukausittaiset yöpymiset ja saapuneet asuinmaittain*. Haettu osoitteesta https://visitfinland.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/VisitFinland/VisitFinland_Majoitus_tilastot/visitfinland_matk_pxt_116n.px/table/tableViewLayout1/
- Visit Finland. (2020b). *Vuosittaiset yöpymiset ja saapuneet asuinmaittain*. Haettu osoitteesta https://visitfinland.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/VisitFinland/VisitFinland_Majoitus_tilastot/visitfinland_matk_pxt_116t.px/table/tableViewLayout1/
- Vuokralaiset ry. (2019). *ARA-asuntojen avulla vähennetään asunnottomuutta*. Haettu osoitteesta <https://www.vuokralaiset.fi/?x118281=356127>
- Vuokralaiset ry. (2020). *Vuokrankorotus*. Haettu osoitteesta <https://www.vuokralaiset.fi/tietopaketti-vuokralaisille/vuokrankorotus/>

- Vuori, P., & Kaasila, M. (2018). *Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2018–2050: Ennuste alueittain 2018–2030*. Tilastoja 2018:18. Haettu osoitteesta https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/18_10_30_Tilastoja_18_Vuori_Kaasila.pdf
- Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A*, 50(6), 1147–1170. doi:10.1177/0308518X18778038
- Wolverton, T. (5.5.2020). Airbnb is cutting 25% of staff — 1,900 jobs — after its business has been slammed by the coronavirus crisis. *Business Insider*. Haettu osoitteesta <https://www.businessinsider.com/airbnb-layoffs-cutting-1900-jobs-25-percent-staff-coronavirus-2020-5?r=US&IR=T>
- Yrigoy, I. (2019). Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. *Urban Studies*, 56(13), 2709–2726. doi:10.1177/0042098018803261
- Yung, C.-F., & King, R. J. (1998). Some tests for the rent gap theory. *Environment and Planning A*, 30(3), 523–542.
- Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. W. (2017). The rise of the sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry. *Journal of Marketing Research*, 54(5), 687–705. doi:10.1509/jmr.15.0204

Liitteet

Liite 1. Ammattimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden määrä osa-alueittain sekä osa-alueen vuokra-asuntokanta. Vuokra-asuntokannan koko perustuu 31.12.2018 tietoon vuokra-asuntojen määrästä (Helsingin kaupunginkanslia, 2019), johon on lisätty vuoden 2019 ammatimaisesti vuokrattujen Airbnb-kohteiden määrä. Airbnb-aineiston koordinaatit eivät ole täysin tarkkoja, joten osa ammatimaisesti vuokratuista Airbnb-kohteista saattaa sijaita todellisuudessa eri osa-alueella.

Osa-alue	Vuokra-asuntokanta (sisältäen ammatimaisesti vuokratut Airbnb-kohteet)	Ammattimaisesti vuokrattuja Airbnb- kohteita
Kamppi	4283	167
Punavuori	3247	93
Etu-Töölö	4127	74
Ullanlinna	2651	54
Linjat	2864	46
Taka-Töölö	3837	34
Kruununhaka	4854	32
Harju	1957	31
Torkkelinmäki	3398	30
Vallila	3672	29
Kluuvi	154	27
Vilhonvuori	2629	26
Jätkäsaari	3625	21
Kaartinkaupunki	232	14
Katajanokka	1144	11
Siltasaari	833	10
Kurkimäki	971	9
Etelä-Haaga	4319	9
Hermanninmäki	2073	7
Myllykallio	1582	7
Pohjois-Haaga	3207	7
Käpylä	2326	7
Alppila	1806	7
Kotkavuori	2111	6
Itäkeskus	1762	6
Pihlajamäki	2353	5
Lassila	1284	5
Hernesaari	350	5
Vanha Ruskeasuo	820	4
Eira	243	4
Patola	2121	4

Länsi-Herttoniemi	3599	4
Itä-Pasila	1286	4
Keski-Vuosaari	3329	3
Yliskylä	2891	3
Kalasadama	594	3
Vattuniemi	1467	3
Vanha Munkkiniemi	2364	3
Ruoholahti	1141	3
Roihuvuori	2610	3
Kannelmäki	4378	3
Meilahti	1701	3
Länsi-Pasila	1802	3
Itä-Pakila	142	2
Tapaninvainio	535	2
Töyrynummi	351	2
Pikku Huopalahti	2336	2
Vesala	2050	2
Hanasaari	2	2
Munkkivuori	1051	2
Kumpula	1774	2
Kulosaari	677	2
Malminkartano	2845	2
Maununneva	151	2
Meri-Rastila	1404	1
Aurinkolahti	1852	1
Kallahti	2041	1
Puotila	1370	1
Viikinmäki	659	1
Pukinmäki	2517	1
Myllypuro	2933	1
Reimarla	1735	1
Metsälä	146	1
Arabianranta	2059	1
Herttoniemenranta	2842	1
Laakso	657	1